

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE GIUDIZIARIE.it  
(\*segnalazioni rilevanti  
per il G.E.

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N° 148/2021

**TRIBUNALE DI IVREA (TO)**

ASTE GIUDIZIARIE.it

G.E.: **Dott. Augusto SALUSTRI**

Il perito: **Geom. Andrea FERRI**



Oggetto: Relazione estimativa su immobili pignorati siti nel Comune di Caravino (TO).

Banchette, 06.07.2022

ASTE GIUDIZIARIE.it  
  
Il perito Geom. Andrea FERRI

**ALLEGATI:**

N°1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
N°2	DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CERTIFICATO NOTARILE
N°3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
N°4	ESTRATTO DOCUMENTAZIONE PRG
N°5	PRATICHE EDILIZIE

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**



<i>Cap.</i>	<b>INDICE</b>	<i>pag.</i>
1	- QUADRO RIASSUNTIVO	2
2	- PREMESSE	3
3	- OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA	3
4	- IDENTIFICAZIONE DEL BENE	7
5	- STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	10
6	- FORMALITA', VINCOLI E ONERI	10
7	- REGOLARITA' EDILIZIE	12
8	- GIUDIZIO DI STIMA	13
9	- PROSPETTO RIEPILOGATIVO E RIASSUNTIVO	17



PAGINA 1 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

1 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE</b>				
Trascrizione atto pignoramento:	nota del	25.11.2021	numeri	55803/40554

**QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI**

Quota colpita	Lotto 1° : proprietà (1/1). Lotto 2°: proprietà (1/1).
Ubicazione	Lotto 1° e 2° Comune di Caravino (TO) - Via San Solutore
Destinazione	Civile abitazione e accessori
Dati catastali	NCEU-LOTTO 1° F.23 N. 360 sub. 122 - A/2 abit. Di tipo civile e F. 23 N. 360 sub. 14 - C/6 Autorimessa - LOTTO 2° F.23 N. 225 sub. 20 C/6 Autorimessa

VALORE DI MERCATO	LOTTO 1°	€ 33.500,00
VALORE BASE D'ASTA	LOTTO 1°	€ 33.500,00
VALORE DI MERCATO	LOTTO 2°	€ 4.600,00
VALORE BASE D'ASTA	LOTTO 2°	€ 4.600,00

**SINTESI ACCERTAMENTI**

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>corrisponde</b>
Comproprietari non esegutati: /
Documentazione ex art. 567 cpc: <b>conformi</b>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: <b>sussiste</b>
Sussistenza diritti reali, vincoli e oneri: /
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>sussistono.</b>
Stato di occupazione: <b>occupato con beni mobili dall'esecutato</b>

**Note del CTU**

Per le segnalazioni rilevanti si rimanda alla pagina 8, 12, 16 della perizia.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PAGINA 2 DI 119



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

**2-PREMESSE**

Il sottoscritto, geometra Andrea FERRI con Studio Professionale in Banchette (TO), Via della Torretta n.29/2, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo Professionale dei Geometri di Torino e Provincia al n.6662, veniva nominato con comunicazione del G.E. in data 27.09.2022, dichiarando di accettare il mandato in via telematica in data 04.10.2021 e provvedendo a rispondere al quesito consultabile presso la cancelleria del Tribunale di Ivrea Ufficio Esecuzioni, da considerarsi parte integrale della presente ed al cui contenuto si rinvia per l'espletamento della presente perizia.

**3 - OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA (Allegato 1, 2 e 6)**

Oggetto di valutazione sono gli immobili descritti nella nota di trascrizione del pignoramento<sup>1</sup> relativamente alle unità immobiliari sotto esposte e raggruppate in due lotti di vendita, ossia:

■ LOTTO 1°

-) **ALLOGGIO A/2 e GARAGE - Proprietà per la quota 1/1** in capo agli esegutati per  $\frac{1}{2}$  ciascuno, coniugati ed in regime patrimoniale di separazione dei beni (così come avvallato da Notaio e dichiarato dagli stessi Esecutati nell'atto Notaio Presbitero Ugo del 25.10.2004 sotto citato):

Comune di Caravino (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

- Foglio 23 particella n. 360 sub. 122 natura A/2 – abitazione di tipo civile, indirizzo Via San Solutore n. 1 - piano 4° e S1;

Unità negoziale n.1:

- Foglio 23 particella n. 360 sub. 14 natura C/6 – autorimessa, consistenza 12 mq.

<sup>1</sup> atto esecutivo o cautelare del 20.07.2021 rep. 2592, trascritto ad Ivrea (TO) il 04.08.2021 ai nn. 6936/5772.



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

indirizzo Via San Solutore s.n.c. - piano T;

■ LOTTO 2°



-) **GARAGE - Proprietà per la quota 1/1** in capo agli esecutati per ½ ciascuno, coniugati ed in regime patrimoniale di separazione dei beni (così come avvallato da Notaio e dichiarato dagli stessi Esecutati nell'atto Notaio Presbitero Ugo del 25.10.2004 sotto citato):

Comune di Caravino (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

- Foglio 23 particella n. 225 sub. 20, natura C/6 – autorimessa, consistenza 15 mq. -

indirizzo Via San Solutore n.c.1BIS - piano T;

I beni oggetto di pignoramento, secondo le ricerche svolte dallo scrivente, sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:

■ LOTTO 1° -

1) Atto notarile pubblico di compravendita del 25.10.2004, rep. 34978/11631, Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, trascritto ad Ivrea il 23.11.2004 ai nn. 9238/6789, col quale atto gli esecutati acquistavano dai danti causa per la quota di ½ ciascuno la proprietà 1/1 indivisa dei seguenti beni immobili:

- F. 23 n. 360 sub. 8 (oggi sub.122 ALLEGATO 5) – abitazione di tipo economico A/2 consistente in 5,5 vani – piano 4° sita in Via San Solutore s.n.n. (oggi sub. 122);
- F. 23 n. 360 sub. 14 – autorimessa C/6, consistente 12 mq. – piano T, sita in Via San Solutore s.n.c.
- Altro bene immobile non oggetto del presente pignoramento epigrafato.

Si precisa che nella nota di trascrizione - sezione d - ulteriori informazioni si evince : “ *quanto descritto* ”

PAGINA 4 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

nel quadro "b" della nota è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché con tutti i patti, clausole e condizioni portate dall'atto di compravendita a rogito dottor Presbitero Francesco notaio in Ivrea in data 3 aprile 1970 rep. n. 61226/19307, registrato ad Ivrea il 22 aprile 1970 al n. 989 vol. 321, trascritto all'ufficio del territorio di Ivrea in data 2 marzo 1970 ai nn. 2890/2560 e con le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui le porzioni immobiliari descritte fanno parte considerate tali per legge, uso e destinazione e ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile".

2) Atto notarile pubblico di compravendita del 03.08.1984, rep. 962/234, Notaio Mercurio Paolo DRAGONETTI di Cuornè, trascritto ad Ivrea il 18.08.1984 ai nn. 6158/5467, col quale atto i tre danti causa degli esecutati acquistavano per la quota di proprietà 1/1 indivisa sui beni pervenuti con la successione di cui al seguente punto 3) e così di seguito descritto in atto: " – *piccolo vano ad uso magazzino al piano terreno della superficie di circa mq 5 e dell'altezza di ml. 2, confinante con la proprietà degli stessi acquirenti, l'area condominiale, il vano scala comune e il passaggio comune, stralciato a nord-est dal negozio di proprietà dei venditori (1) ....[OMISSIS] ....(1) Adde: " L'unità immobiliare della quale è stata stralciata la porzione venduta **è censita nella sua interezza** al NCEU al Foglio 23 n. 360 sub.1; Via Solutore, Cat. C/1, cl. 1, Mq. 105 R.C. £ 661 – approvarsi una postilla*

PAGINA 5 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

occorsa”.



3) Denuncia di Successione per causa di morte avvenuta in data 06.12.1977, registrata a ad Ivrea al n. 100 vol 1007 e trascritta 03.11.1980 ai nn. 6466/5520.



■ LOTTO 2°

1) Atto notarile pubblico di compravendita del 25.10.2004, rep. 34978/11631, Notaio Ugo PRESBITERO di Cuorgnè (TO), trascritto a Ivrea il 23.11.2004 ai nn. 9239/6790, col quale atto gli esecutati acquistavano per la quota di ½ ciascuno la proprietà 1/1 indivisa - oggetto della presente esecuzione immobiliare e distinta al F. 23 n. 225 sub. 20 - dalla *dante causa*.

Si precisa che nella nota di trascrizione - Sezione D - Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare – si evince: *“Quanto descritto nel quadro "b" della nota è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché con tutti i patti, clausole e condizioni portate dall'atto di compravendita a rogito dottor presbitero Francesco notaio in Ivrea in data 3 aprile 1970 rep. n. 61226/19307, registrato ad Ivrea il 22 aprile 1970 al n. 989 vol. 321, trascritto all'ufficio del territorio di Ivrea in data 2 marzo 1970 ai nn. 2890/2560 e con le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui le porzioni immobiliari descritte fanno parte considerate tali per legge, uso e destinazione e ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile”.*

PAGINA 6 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

2) Atto notarile pubblico assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 25.06.1991, rep. 17396,

Notaio Antonio FORNI di Caluso (TO), trascritto a Ivrea il 13.07.1991 ai nn. 6638/5570, col quale atto

veniva assegnata alla *dante causa* l'autorimessa distinta al F. 23 n. 225 sub. 20.



**4 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Allegato 1 e 3)**

■ LOTTO 1°

Comune di Castiglione Caravino (TO)

Trattasi di alloggio e autorimessa collocati all'interno di una palazzina condominiale multipiano (Condominio San Solutore) di vecchia realizzazione, ubicata nella zona periferica del concentrico di Caravino (TO) e composta da cinque piani fuori terra ed uno interrato. Le unità immobiliari facenti parte del LOTTO 1, sono così composte e disposte nella planimetria catastale:

**ALLOGGIO al piano quarto (5° fuori terra):** soggiorno, bagno, 3 camere, bagno e cucina, avente una superficie lorda di circa **mq. 110,00**, con altezza dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,55, oltre a disimpegno, ripostiglio e cantina, avente una superficie lorda di circa **mq. 19,00** ed oltre al balcone di **mq 3,70** lordi.

Coerenze: strada privata, altra unità immobiliare, corte e altra unità immobiliare.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Caravino (TO) come segue:

- Foglio **23** particella n. 360 sub. **122 (ex sub.8 ALLEGATO 5)**, categoria **A/2** abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 124 mq. e totale escluse aree scoperte 123,00 mq, rendita € 520,33, indirizzo Via San Solutore n. 1, piano S1 e 4°.

Dalla comparazione delle schede catastali con lo stato dei luoghi, risultano delle **difformità catastali**, meglio di seguito rappresentate in rosso sulla planimetria. Pertanto richiamato quindi il D.L. n. 78 del



PAGINA 7 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



TRIBUNALE DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

31.05.2010 art. 19 comma 14, e s.m.i., si consiglia di procedere prima della vendita, alla rettifica della scheda catastale. Il costo ipotetico per detta attività, può ammontare - spese incluse ed oneri accessori esclusi (IVA e CIPAG) - ad € 900,00. Di detto importo ne verrà tenuto conto all'interno della stima finale.



**PIANO QUARTO**

H = 2,55 mt.

**PIANO INTERRATO**

H = 2,30 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PAGINA 8 DI 119



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

**AUTORIMESSA al piano terreno (1° fuori terra), avente una superficie lorda di circa mq. 37,00.**

Coerenze: altre autorimesse di terzi corte e altra unità immobiliare.

Essa risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Caravino (TO) come segue:

- Foglio 23 particella n. 360 sub. 14, categoria C/6 autorimessa, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq., rendita € 51,44, Via San Solutore s.n., piano T.

Entrambe le unità immobiliari (Alloggio e autorimessa), oggetto di esecuzione risultano correttamente intestate nelle visure catastali agli esecutati.

L'accesso al bene è garantito attraverso la strada comunale denominata di San Solutore per poi arrivare all'interno dell'area condominiale.

Caratteristiche costruttive generali:

- **Struttura di elevazione:** realizzata in C.A;
- **Struttura orizzontale:** composta da solai in latero cemento;
- **Finiture esterne:** Facciata esterna prevalente in paramano, in sufficiente stato di conservazione e serramenti con vetro doppio;
- **Impianti:** è presente all'interno l'impianto elettrico, citofonico, TV, condizionamento dell'aria, di scarico e dell'acqua potabile, di riscaldamento a gas a termosifoni. Non è stato possibile stabilire se questi siano funzionanti e certificati.

---

■ LOTTO 2°

Comune di Caravino (TO)

Trattasi di autorimessa collocata nell'area condominiale del condominio denominato San Solutore in posizione isolata rispetto all'edificio condominiale principale. Essa è sita in Via Solutore n. 1bis. Il bene oggetto di pignoramento è così composto e disposto nelle planimetrie catastali:

---

PAGINA 9 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

**AUTORIMESSA al piano terreno**, avente una superficie dichiarata nella visura catastale lorda di **mq. 19,00**.



Essa risulta così censita al C.E.U. nel Comune di Caravino (TO):

- Foglio **23** particella n. **225** sub. **20**, categoria C/6 – classe 3°, consistenza 15 mq., superficie catastale 19 mq, rendita € 64,30, indirizzo Via San Solutore n. 1 bis piano T int. 19.

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta correttamente intestato nella visura catastale.

Coerenze: il cortile condominiale, terrapieno, altra autorimessa e cortile condominiale.

L'accesso al bene è garantito attraverso la strada comunale denominata di San Solutore per poi arrivare all'interno dell'area condominiale.

Caratteristiche costruttive generali:

- **Struttura di elevazione:** realizzata in muratura portante;
- **Struttura orizzontale:** composta da solaio in laterocemento armato;
- **Finiture esterne:** Facciata esterna, intonacata e tinteggiata, necessitante di manutenzione e portone in metallo;



**5 – STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

(Riferimento punto 4 del quesito)

I beni di cui al ■ LOTTO 1° e ■ LOTTO 2° oggetto di pignoramento, non risultano occupati ma all'interno dei diversi locali vi è la presenza di beni mobili.

**6 – FORMALITA', VINCOLI E ONERI (Allegato 2);**

Dalla documentazione ipocatastale a corredo della procedura, fornita secondo l'ex art. 567 c.p.c., e dalle verifiche svolte dallo scrivente, risultano a carico del bene oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione nel Decreto di Trasferimento,

PAGINA 10 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

in modo da poter considerare liberi da trascrizioni e iscrizioni gli immobili di cui trattasi.

**TRASCRIZIONI:**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 20.07.2021 Rep. n. 2592, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 04.08.2021 ai nn. 6936/5772, a favore di Banca Sella S.P.A. per la quota di 1/1 di proprietà, sui tre beni oggetto del pignoramento epigrafato - Catasto Fabbricati (C.E.U.) Comune di Caravino, Foglio 23 particella n. 360 sub 122 e sub. 14, Foglio 23 n. 225 sub. 20;

**ISCRIZIONI:**

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo – 21.03.2019 Rep. n. 121993/65218, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 22.03.2019 ai nn. 2340/238, a favore di Banca Sella S.P.A. per la quota di 1/1 di proprietà, sui tre beni oggetto del pignoramento epigrafato - Catasto Fabbricati (C.E.U.) Comune di Caravino, Foglio 23 particella n. 360 sub 122 e sub. 14, Foglio 23 n. 225 sub. 20;

Alla data odierna il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione della precisata formalità è il seguente:

- € 294,00 relativamente ai pignoramenti;
- € 35,00 relativamente all'ipoteca volontaria.

A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si precisa che dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio e sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, non vi sono trascritti gravami da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

PAGINA 11 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

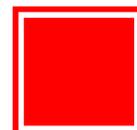
Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

**7 – REGOLARITA' EDILIZIE (Allegato 4 et 5)**

A seguito della documentazione esposta allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caravino (TO), il responsabile dell'Area Tecnica ha dichiarato che esistono relativamente agli immobili pignorati le seguenti pratiche edilizie attinenti al ■ LOTTO 1°:

- Pratica Edilizia n. 93/2010 LUSCI/PARAVANO per sostituzione serramenti esterni.
- Pratica Edilizia n. 3/2019 per sanatoria di opere interne realizzate in assenza di titolo.

Si segnala che dalla verifica *in situ* dello stato dei luoghi e dalla comparazione con la planimetria allegata alla pratica n. 3/2019, mancano la rappresentazione dei particolari evidenziati in rosso nella sopra esposta planimetria catastale esposta alla pag.8. Si segnala altresì che sono state apportate delle controsoffittature in cartongesso nel soggiorno/cucina e nel corridoio, inficianti l'altezza originale del locale dichiarata in 2,55 ml nella scheda catastale del 30.09.1967 attinente l'allora sub. 8 poi mutato nell'attuale sub. 122 oggetto di pignoramento (ALLEGATO 5). Al riguardo si precisa che la scheda catastale del 1967 - non essendo stato esposto alcun progetto originario da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico - potrebbe configurarsi tra quei documenti citati nell'art. 9bis punto 1bis<sup>2</sup> del testo unico dell'edilizia 380/2001. **Occorre pertanto procedere con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una pratica edilizia in sanatoria e relative necessarie dichiarazioni tecniche per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. Oltre alla demolizione delle controsoffittature. La spesa per la detta pratica edilizia, comprensiva dell'oblazione, diritti, onorario, certificazioni (se dovute), ecc., oltre alla demolizione dei controsoffitti, potrebbe ammontare presuntivamente a circa € 5.000,00. Pertanto ai sensi dell'art. 36 (accertamento di conformità) del**



<sup>2</sup> 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

PAGINA 12 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), si ricorda che l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziarie così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato.

Si precisa che relativamente al suddetto importo, lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

In via generale, per le specifiche urbanistiche sul lotto oggetto di perizia, si rimanda all'allegato n 4.

Per dettagliate informazioni urbanistiche/tecniche si consiglia prima della partecipazione in asta di prendere contatto con gli enti preposti per la verifica ulteriore della situazione urbanistico edilizia e sulla difformità ut supra evidenziata.

**8 – GIUDIZIO DI STIMA**

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso e considerata l'ubicazione, applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente, considerato l'articolo 568 del decreto legge 83/2015, e s.m.i. procede alla determinazione del valore di mercato sulla scorta della superficie degli immobili oggetto di esecuzione specificando quella commerciale del valore per metro quadro e per valore complessivo, esponendo analiticamente le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato di cui sopra; e pertanto ritiene che il più probabile valore venale in comune giudizio da attribuire ai medesimi, è così stimato:

PAGINA 13 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

LOTTO 1° - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO						
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. LORDA)		VALORE €/MQ		QUOTA DI PROPRIETA' ASSOGGETTATA ALL'ESECUZIONE	VALORE COMPLESSIVO
	(a)		(b)		(b1)	(a)x(b)x(b1)
	SUP. LORDA (MQ)		€/MQ			
ABITAZIONE A/2 - F.23 n.360 sub. 122 - P. 4° - SOGGIORNO, CUCINA, DUE BAGNI, TRE CAMERE	110,00	x	400,00	X	1/1	= € 44.000,00
PERTINENZE ESCLUSIVE A SERVIZIO - P. Int. E 4° - CANTINA, RIP. DISIMPEGNO/CORRIDOIO, VANI ACCESSORI VALUTABILI AL 50% DEL VALORE DELL'ALLOGGIO	19,00	x	200,00	X	1/1	= € 3.800,00
PERTINENZE ESCLUSIVE P.4° - BALCONE. VANI ACCESSORI VALUTABILI AL 30% DEL VALORE DELL'ALLOGGIO	3,70	x	120,00	X	1/1	= € 444,00
AUTORIMESSA C/6 - F.23 n.360 sub. 14	23,00	x	295,00	X	1/1	= € 6.785,00
<b>VALORE COMPLESSIVO SULLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' (c)</b>						<b>= € 55.029,00</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA</b>						
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>				(d)		€ 55.029,00
ABBATTIMENTO FORFETARIO RISPETTO AL VALORE VENALE REALE DEI BENI, VISTA LA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA, IN RAGIONE DELLA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI, OLTRE ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI.				(e)x(...%)=(f)	10%	€ 5.502,90
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE				(e)x(...%)=(g)	6%	€ 3.301,74
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO				(e)x(...%)=(h)	3%	€ 1.650,87
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE O ABBATTIMENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI				(i)		€ 5.900,00
IMPORTO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA ED INSOLUTE				(l)		€ 5.117,92
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE				(m)		€ -
<b>VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)</b>				(e-f-g-h-i-l-m)=(n)		€ 33.555,57
<b>VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)</b>				VALORE ARROTONDATO		€ 33.500,00

PAGINA 14 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

**LOTTO 2° - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. LORDA)		VALORE €/MQ		QUOTA DI PROPRIETA' ASSOGGETTATA ALL'ESECUZIONE		VALORE COMPLESSIVO	
	(a)		(b)		(b1)		(a)x(b)x(b1)	
	SUP. LORDA (MQ)		€/MQ					
AUTORIMESSA F. 23 n. 225 sub. 20	19,00	x	295,00	x	1/1	=	€ 5.605,00	
VALORE COMPLESSIVO SULLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' (c)							=	€ 5.605,00

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA**

VALORE COMPLESSIVO	(d)	€	5.605,00
ABBATTIMENTO FORFETARIO RISPETTO AL VALORE VENALE REALE DEI BENI, VISTA LA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA, IN RAGIONE DELLA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI, OLTRE ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI.	(e)x(...%)=(f)	10%	€ 560,50
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE	(e)x(...%)=(g)	5%	€ 280,25
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO	(e)x(...%)=(h)	3%	€ 168,15
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE O ABBATTIMENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI	(i)	€	-
IMPORTO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDinarie E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ APPROVATE DALL'ASSEMBLEA ED INSOLUTE	(l)	€	-
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	(m)	€	-
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)	(e-f-g-h+i-l-m)=(n)	(€)	€ 4.596,10
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)	VALORE ARROTONDATO	(€)	€ 4.600,00

Poiché gli esecutati sono persone fisiche, detti immobili non possono essere assoggettati ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), pertanto essi saranno sottoposti alle imposte di registro e ipotecarie.

Non sono state riscontrate, esternamente e allo stato attuale, opere urgenti da eseguirsi. Il sottoscritto, in dotazione alla presente narrazione peritale, si fornisce alla pag. 8 elaborato grafico (planimetria catastale), raffigurante le piante planimetriche relative ai beni oggetto d'esecuzione epigrafata oltre alle planimetrie catastali esposte all'ALLEGATO1.

PAGINA 15 DI 119



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

Per la determinazione dell'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e le eventuali spese straordinarie già approvate dall'assemblea (colonna (I) della tabella "Adeguamenti e correzione stima"), lo scrivente ha provveduto a richiederle all'amministratore condominiale, il quale ha dichiarato che vi sono € 1.801,65 ancora dovuti per spese ordinarie ed € 3.316,27 per spese straordinarie per un totale di € 5.117,92 da imputarsi sui beni di cui al ■ LOTTO 1°.

Lo scrivente ricorda comunque che richiamato il secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile, che recita: "chi subentrasse nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", considerato che il dato relativo ai contributi non pagati è un dato che potrebbe mutare dalla data di deposito della presente alla data dell'asta o se deserta delle ulteriori aste, si consiglia l'Ill.mo G.E. viste le nuove disposizioni del D.L. 83/2015 art. 568<sup>3</sup> e s.m.i, di far verificare al delegato alla vendita il dato economico prima di procedere all'asta di vendita. Si ricorda inoltre che gli amministratori condominiali sono due, uno per il condominio ove sono ubicati i beni immobili del LOTTO 1 e l'altro per quello del LOTTO 2

Il sottoscritto, verificata la normativa vigente di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007, non ha riscontrato l'esistenza del certificato di Attestato di Certificazione Energetica (APE) dell'Alloggio pignorato e

<sup>3</sup> **Art. 568 D.L. 83/2015:** "...[OMISSIS]...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, **nonché per le eventuali spese condominiali insolute**"

PAGINA 16 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

nemmeno delle due autorimesse in quanto trattasi di locali non riscaldati ed accessori.



**9 – PROSPETTO RIEPILOGATIVO E RIASSUNTIVO**

Ai fini della vendita all'incanto dei beni oggetto di stima, viene di seguito riportato il progetto di vendita:

■ LOTTO 1°



**€ 33.500,00 (Euro Trentatremilacinquecento/00).**

Comune di Caravino (TO)

Trattasi di alloggio e autorimessa collocati all'interno di una palazzina condominiale multipiano (Condominio San Solutore) di vecchia realizzazione, ubicata nella zona periferica del concentrico di Caravino (TO) e composta da cinque piani fuori terra ed uno interrato. Le unità immobiliari facenti parte del LOTTO 1, sono così composte e disposte nella planimetria catastale:

**ALLOGGIO al piano quarto (5° fuori terra):** soggiorno, bagno, 3 camere, bagno e cucina, avente una superficie lorda di circa **mq. 110,00**, con altezza dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,55, oltre a disimpegno, ripostiglio e cantina, avente una superficie lorda di circa **mq. 19,00** ed oltre al balcone di **mq 3,70** lordi.

Coerenze: strada privata, altra unità immobiliare, corte, altra unità immobiliare e vano scala condominiale.

Esso risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Caravino (TO) come segue:

- Foglio **23** particella n. 360 sub. **122 (ex sub.8)**, categoria A/2 abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 124 mq. e totale escluse aree scoperte 123,00 mq, rendita € 520,33, indirizzo Via San Solutore n. 1, piano S1 e 4°.

Il bene presenta delle difformità catastali di rappresentazione della scheda planimetrica,

PAGINA 17 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. **N.221/2021**

risolvibili e difformità edilizie sanabili ed in parte da assoggettare a demolizione.



**AUTORIMESSA al piano terreno (1° fuori terra), avente una superficie lorda di circa mq. 37,00.**

Coerenze: altre autorimesse di terzi corte e altra unità immobiliare.

Essa risulta così censito al C.E.U. nel Comune di Caravino (TO) come segue:

- Foglio **23** particella n. 360 sub. **14**, categoria C/6 autorimessa, classe 3, consistenza 12 mq., superficie catastale 15 mq., rendita € 51,44, Via San Solutore s.n., piano T.

Entrambe le unità immobiliari (Alloggio e autorimessa), oggetto di esecuzione, risultano correttamente intestate nelle visure catastali agli esecutati.

L'accesso ai beni è garantito attraverso la strada comunale denominata di San Solutore, per poi arrivare all'interno dell'area condominiale ove sono collocati ai diversi piani.

---

■ **LOTTO 2°**  
**€ 4.600,00 (Euro quattromilaseicento/00).**

Comune di Caravino (TO)

Trattasi di autorimessa collocata nell'area condominiale del condominio denominato San Solutore in posizione isolata rispetto all'edificio condominiale principale Essa è sita in Via Solutore n. 1bis. Il bene oggetto di pignoramento è così composto e disposto nelle planimetrie catastali:

**AUTORIMESSA al piano terreno, avente una superficie dichiarata nella visura catastale lorda di mq. 19,00.**

Essa risulta così censita al C.E.U. nel Comune di Caravino (TO):

- Foglio **23** particella n. **225** sub. **20**, categoria C/6 – classe 3°, consistenza 15 mq., superficie



PAGINA 18 DI 119



**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016  
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare R.G. Esec. N.221/2021

catastale 19 mq, rendita € 64,30, indirizzo Via San Solutore n. 1 bis piano T int. 19.

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta correttamente intestato nella visura catastale.

Coerenze: il cortile condominiale, terrapieno, altra autorimessa e cortile condominiale.

L'accesso al bene è garantito attraverso la strada comunale denominata di San Solutore per poi arrivare all'interno dell'area condominiale.

L'esperto, ritiene con la presente relazione, di aver assolto al mandato ricevuto rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento. Come citato dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto, provvederà ad inviare copia della presente relazione al debitore a mezzo posta ordinaria tramite raccomandata A/R.

Banchette, 06.07.2022

  
Il perito Geom. Andrea FERRI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PAGINA 19 DI 119

  
Bieffe  
STUDIO TECNICO

**Geom. Andrea FERRI**

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016  
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T  
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it

