
TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Leone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Iscritti non intervenuti

[REDACTED]

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.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.640,58	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 22/03/2024, il sottoscritto Ing. Leone Elena, con studio in Via Crosa, 7 - 10011 - Agliè (TO), email ing.elenaleone@gmail.com, PEC elena.leone@ingpec.eu, Tel. 348 11 27 968, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 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 Montanaro (TO) - VIA PETITTI 21

(Coord. Geogr: 45.23546, 7.85184)

DESCRIZIONE

Appartamento situato al terzo piano fuori terra di un condominio di 7 piani. Alloggio di civile abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra), composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, due balconi. Completa la proprietà una cantina sita al piano interrato.

Il comune di Montanaro che ospita l'immobile è un comune di circa 5.000 abitanti della provincia di Torino. L'altitudine è pari a 302m slm; il toponimo deriverebbe dall'allocatione geografica del paese che si trova in posizione rialzata rispetto alla riva dell'Orco e che, un tempo, era contornato da fitti e scuri boschi per cui da "monte nero".

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 Montanaro (TO) - VIA PETITTI 21

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:

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune [REDACTED] risulta che il giorno [REDACTED], [REDACTED] ha contratto matrimonio in [REDACTED] con Annotazione: Separazione Beni innanzi ufficiale di stato civile.

CONFINI

L'appartamento è situato al piano terzo e risulta confinate con l'alloggio n°22 (nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio), pianerottolo/vano scala, distacco su cortile comune, distacco su via Petitti. La cantina, situata al piano sotterraneo, distinta con il numero "21" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio è confinante con cantina numero "7", corridoio comune, cantina numero "29", terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,95 m	3
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,95 m	3
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1964 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 20, Part. 4, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,43 Piano 3

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 4, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 351,19 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/05/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 4, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 351,19 Piano 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	4	8		A2	2	4	70 mq	351,19 €	3		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta essere pulito e in buone condizioni, pur essendo ancora nelle condizioni originarie del periodo costruttivo dell'immobile, si vede dalla pavimentazione e

PARTI COMUNI

quanto individuato dal Regolamento di Condominio e da Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Regolamento di Condominio: depositato con atto a rogito Notaio Angiolina Rostagno coadiutore temporaneo del Notaio Ugo Gancia di Torino in data 7 ottobre 1962, registrato a Torino il 26 ottobre 1962 al n. 11345 volume 985.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,95 m;
 Struttura portante, Solai ed orizzontamenti, Copertura: struttura portante verticale è in cemento, con orizzontamenti in laterocemento. La copertura è in cemento armato;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente tinteggiato;
 Pavimentazione interna: gres porcellanato e graniglia originale del periodo di costruzione;
 Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro singolo e tapparelle; le porte interne sono di legno e vetro;
 Scale: vi è una scala condominiale, di collegamento interno tra i vari piani;
 Ascensore: presente, collega i piani residenziali, no piano cantine;
 Impianto termico: il riscaldamento è centralizzato, i termosifoni hanno le valvole termostatiche;
 Impianto idrico: l'acqua calda è prodotta con boiler elettrico presente in bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2021
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Secondo l'OMI e il Borsino Immobiliare il valore più probabile per l'affitto è pari a 3,50€/mq per l'alloggio, pertanto per tale contratto di affitto risulterebbe congruo un affitto mensile pari a 247,80€. (prezzo attuale superiore ad un terzo: 100 €/mese)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/06/1989 al 09/02/2021	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2021 al	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			

12/05/2021	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		[REDACTED]					
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		[REDACTED]	[REDACTED]				
		Dal 12/05/2021 al 15/05/2024					
		[REDACTED]	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°		
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]		
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
[REDACTED]							
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]			

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 04/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto [REDACTED] il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 2,00 %

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Importo: € 20.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 10.953,00

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

L'acquirente, in prossimità dell'asta, dovrà informarsi con il delegato alla vendita per determinare con precisione le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno a proprio carico in caso di aggiudicazione, comunque al momento attuale il costo indicativo per la cancellazione è il seguente: 299€ per pignoramento, 0,5% dell'importo totale per ipoteca giudiziale oltre 35€ per imposta ipotecaria e 59€ per bolli oppure per ipoteca volontaria 35€ imposta ipotecaria. Da aggiungere onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione e registrazione delle stesse

NORMATIVA URBANISTICA

Area su PRGC "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" Bc5

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

LICENZA EDILIZIA [REDACTED] per nuova costruzione di civile abitazione CON ABITABILITA' [REDACTED]
DIA [REDACTED] Manutenzione straordinaria in Variante all'autorizzazione edilizia [REDACTED]
DIA [REDACTED] Manutenzione straordinaria per sostituzione portoncini di ingresso
DIA [REDACTED] del [REDACTED] per rifacimento tetto e pavimentazione terrazzi piano 7°

Nota Bene: si fa presente che nella pratica autorizzativa originaria [REDACTED] vi erano esclusivamente due scale di collegamento tra i piani, nella realtà vi sono tre scale. Pertanto gli alloggi sono in numero superiore ma quelli del corpo centrale, hanno una superficie inferiore. La planimetria allegata al Regolamento di Condominio risulta già essere quella corretta.

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.

APE n° 2020 105156 0001 redatto da ing. Romina Merlo e valido fino al 16/01/2030, classe energetica F

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.359,42

Vi è il regolamento di condominio che è stato depositato con atto a rogito Notaio Angiolina Rostagno coadiutore temporaneo del Notaio Ugo Gancia di Torino in data 7 ottobre 1962, registrato a Torino il 26 ottobre 1962 al n. 11345 volume 985.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo di stima, esattamente quello comparativo con valori di mercato e immobiliari per beni simili con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive presente nella zona in cui è ubicato l'immobile. Si sono rilevati i valori presenti nel Borsino Immobiliare del Comune e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allegati al presente elaborato peritale. Per la determinazione del valore, sono state considerate le

seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia ed urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montanaro (TO) - VIA PETITTI 21**

Appartamento situato al terzo piano fuori terra di un condominio di 7 piani. Il comune di Montanaro che ospita l'immobile è un comune di circa 5.000 abitanti della provincia di Torino. L'altitudine è pari a 302m slm; il toponimo deriverebbe dall'allocatione geografica del paese che si trova in posizione rialzata rispetto alla riva dell'Orco e che, un tempo, era contornato da fitti e scuri boschi per cui da "monte nero".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 49.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montanaro (TO) - VIA PETITTI 21	70,00 mq	700,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 49.000,00

Valore di stima: € 49.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4359,42	€

Valore finale di stima: € 44.640,58

Non si ritiene necessario imputare ulteriori deprezzamenti al prezzo sopra individuato. L'immobile risulta essere realizzato ante '67, e il condominio ha l'abitabilità rilasciata. L'unità immobiliare in oggetto non risulta essere interessata dalla modifica realizzata in fase costruttiva per cui all'interno del condominio sono state realizzate tre scale al posto di due, modificando le unità immobiliari a contatto della stessa. Negli anni sono state comunque presentate pratiche edilizie per manutenzione straordinaria delle parti comuni del condominio, sono stati fatti atti di compravendita e alcuni degli alloggi interessati hanno presentato le relative sanatorie.

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.

Rivarolo Canavese, li 04/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Leone Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ Concessione edilizia - Pratiche edilizie
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ Foto - Fotografie
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visure ed ispezioni
- ✓ Altri allegati - da Amm. di Condominio: Verbale e Rendiconto
- ✓ Altri allegati - OMI-Borsino Immobiliare-annunci
- ✓ Altri allegati - Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - estratto di matrimonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montanaro (TO) - VIA PETITTI 21
Appartamento situato al terzo piano fuori terra di un condominio di 7 piani. Il comune di Montanaro che ospita l'immobile è un comune di circa 5.000 abitanti della provincia di Torino. L'altitudine è pari a 302m slm; il toponimo deriverebbe dall'allocatione geografica del paese che si trova in posizione rialzata rispetto alla riva dell'Orco e che, un tempo, era contornato da fitti e scuri boschi per cui da "monte nero".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Area su PRGC "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO" Bc5

Prezzo base d'asta: € 44.640,58

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.640,58

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montanaro (TO) - VIA PETITTI 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere pulito e in buone condizioni, pur essendo ancora nelle condizioni originarie del periodo costruttivo dell'immobile, si vede dalla pavimentazione e		
Descrizione:	Appartamento situato al terzo piano fuori terra di un condominio di 7 piani. Il comune di Montanaro che ospita l'immobile è un comune di circa 5.000 abitanti della provincia di Torino. L'altitudine è pari a 302m slm; il toponimo deriverebbe dall'allocatione geografica del paese che si trova in posizione rialzata rispetto alla riva dell'Orco e che, un tempo, era contornato da fitti e scuri boschi per cui da "monte nero".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 2,00 %

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Importo: € 20.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 10.953,00

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]