

Promossa da

sede , c.f.

Creditrice, rappresentata e difesa da 

Contro

nata a il , c.f.

Debitrice, domiciliata presso la Cancelleria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 10.01.2025 ORE 09,30

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Pignoramento trascritto presso i S.P.I. di Torino 2 il 10.07.2024 ai nn. 22431/29639

<p>Beni oggetto di relazione</p>	<p>Nel Comune di Nole (TO) – Via San Giovanni n. 58: Entrostante ad ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 5 n. 734 di complessivi mq 200 (duecento) catastali e costituente terreno pertinenziale, villetta unifamiliare libera su tre lati ed elevata a due piani fuori terra, composta come segue: - al piano terra (1° ft.): soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, autorimessa, scala interna di collegamento al piano superiore, area adibita a cortile-giardino antistante e retrostante; - al piano primo (2° ft.): una camera, una camera/studio, disimpegno, bagno, terrazzo.</p>
<p>Dati catastali</p>	<p>Catasto Fabbricati Foglio 5 n. 734 sub. 4, Via San Giovanni n. 58, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 6, Rendita Euro 285,08; Catasto Fabbricati Foglio 5 n. 734 sub. 3, Via San Giovanni SNC, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Euro 91,10.</p>
<p>Parte debitrice</p>	<p>, nat a il , c.f. , per l'intero di stato civile libero</p>
<p>Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento</p>	<p>Iscrizione nn. 5769/32291 del 25.07.2019: ipoteca volontaria a favore di: contro: Trascrizione nn. 22431/29639 del 10.07.2024: verbale di pignoramento immobili a favore di: contro:</p>
<p>Valore di mercato</p>	<p>€ 154.000,00 (euro centocinquantaquattromila/00)</p>

geom. Gabriele TORCHIA

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	completa
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
Diritti reali:	non sussistono
Formalità non cancellabili:	non sussistono
Stato di occupazione:	immobili liberi da vincoli locativi

NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita della massa pignorata.

INCARICO

Lo scrivente geom. Gabriele Torchia, con studio in

, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati di Torino e Provincia al n. 9909 nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ivrea, veniva nominato dal Giudice del Tribunale Dott. Augusto Salustri nell'ambito della presente procedura in data 26.08.2024 e, prestato il giuramento in via telematica nei cinque giorni immediatamente successivi, si onora di riferire quanto di seguito relazionato compatibilmente alle risultanze emerse dall'analisi della documentazione agli atti, dalle verifiche compiute in loco e presso i Pubblici Uffici.

DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la piena proprietà** dei seguenti immobili:

Nel Comune di Nole (TO) - Via San Giovanni n. 58:

Entrostante ad ente urbano censito al Catasto Terreni al Foglio 5 n. 734 di complessivi mq 200 (duecento) catastali e costituente terreno pertinenziale, **villetta unifamiliare** libera su tre lati ed elevata a due piani fuori terra, composta come segue:

geom. Gabriele TORCHIA

- al piano terra (1° f.t.): soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, autorimessa, scala interna di collegamento al piano superiore, area adibita a cortile-giardino antistante e retrostante;
- al piano primo (2° f.t.): una camera, una camera/studio, disimpegno, bagno, terrazzo.

Il tutto, costituente corpo unico, alle seguenti generali coerenze: mappali 375-377-373-370 del Foglio 5, strada, salvo altre.

Dette unità risultano correttamente intestate per l'intero e censite al **Catasto Fabbricati** come segue:

- **Foglio 5 n. 734 sub. 4**, Via San Giovanni n. 58, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 6, Rendita Catastale Euro 285,08;
- **Foglio 5 n. 734 sub. 3**, Via San Giovanni SNC, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Catastale Euro 91,10.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica (allegato 1) e catastale (allegato 2).

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E TITOLARITA'

Alla data di trascrizione del pignoramento (10.07.2024) la massa pignorata risultava in capo alla _____ per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 18.07.2019 rep. 25172/18897, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 25.07.2019 ai nn. 22706/32287 (allegato 3) per acquisto da _____ (nato a _____ il _____, c.f. _____).

Nel suddetto atto, _____ ha dichiarato di essere di stato civile libero.

A tal proposito si allega alla presente il relativo certificato di residenza e di stato civile (allegato 4).



Al predetto _____, gli immobili erano pervenuti in forza atto di compravendita a rogito Notaio Oscar Sebastianelli del 15.02.2012 rep. 153514/26024, trascritto il 22.02.2012 ai nn. 4991/6818, per acquisto da _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____).

Alla predetta _____, gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Silvana Castiglione del 14.02.2008 rep. 59195/25794, trascritto il 07.03.2008 ai nn. 8044/12222, per acquisto da _____ (nato a _____ il _____, c.f. _____) e _____ (nato a _____ il _____, c.f. _____).

Ai predetti _____ e _____, gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Martino del 12.07.2000 rep. 16361, trascritto il 31.07.2000 ai nn. 19195/30528, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Leonardo De Luca del 17.07.2024 risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, la massa pignorata risulta in capo alla debitrice eseguita e non sussistono ulteriori vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, o iscrizioni e trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3, 4 dell'art. 2643 c.c. che possano pregiudicare la libera trasferibilità dei beni in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate, nonché delle disposizioni contenute nel citato atto di provenienza (allegato 3) al quale si rimanda integralmente.

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Nonostante nell'atto di provenienza a favore della debitrice (allegato 3) sia indicato che

geom. **Gabriele TORCHIA**



GABRIELE TORCHIA
geometra

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

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

"Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune come per legge", dagli accertamenti esperiti e dalla documentazione reperita, non risultano sussistere porzioni in comproprietà con terzi.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni pignorati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA

Alla data del 06.12.2024 risultano sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

1) Iscrizione nn. 5769/32291 del 25.07.2019

ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario

capitale euro 90.000,00 – totale euro 135.000,00

a favore di: (sede , c.f.)

contro: per la piena proprietà della massa pignorata

2) Trascrizione nn. 22431/29639 del 10.07.2024

verbale di pignoramento immobili

a favore di: (sede , c.f.)

contro: per la piena proprietà della massa pignorata

FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che non potranno essere cancellate e/o che resteranno a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Dal sopralluogo effettuato in data 10.10.2024 congiuntamente al Custode nominato, Avv. Adele Teresa Passarelli, è risultato che gli immobili oggetto della presente sono direttamente utilizzati dalla debitrice esecutata, che vi risiede unitamente al proprio nucleo

geom. Gabriele TORCHIA

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la sussistenza di contratti di locazione in corso aventi ad oggetto la massa pignorata, e pertanto ai fini della presente, attualmente gli immobili sono liberi da vincoli locativi e nella disponibilità della procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale avente accesso da pubblica via e successivamente da spazio esterno in proprietà esclusiva, il tutto sito in Nole, Via San Giovanni n. 58.

La zona di ubicazione è residenziale periferica, a circa 3 km dal Palazzo Municipale.

Il fabbricato compendiante i beni in esame presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto della porzione abitativa a falde inclinate con copertura in tegole; tetto dell'autorimessa piano e destinato a terrazzo; facciate intonacate e tinteggiate; Stato manutentivo generale buono.

L'abitazione presenta un accesso da porta blindata in legno, serramenti in legno con interposti vetri protetti da gelosie in legno, pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche (bagno e zona cottura); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno; bagni dotati di tutti i sanitari con box doccia o vasca. Riscaldamento autonomo, sussistenza di caldaia a gas alloggiata in apposito vano esterno. Stato manutentivo generale buono.

L'autorimessa presenta un accesso da portellone carraio in lamiera automatizzato, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento rivestito in piastrelle, sussistenza di impianto elettrico non a norma in quanto presenti cavi scoperti. Stato manutentivo generale ordinario.

Si dà atto della sussistenza di impianto fotovoltaico installato sul tetto n. 1068852, n. Convenzione L06G370318007 di potenza nominale di 2,88 KW entrato in esercizio in data

geom. Gabriele TORCHIA

22.03.2013 (dati evinti dall'atto di provenienza a favore della debitrice - allegato 3), di cui in sede di sopralluogo non sono stati effettuati accertamenti circa il relativo effettivo funzionamento.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi la massa pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio di Nole è emerso che la costruzione del fabbricato compendiate i beni oggetto della presente è avvenuta in epoca antecedente al 01.09.1967 e che successivamente risulta agli atti la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 210/06 del 13.04.2007 per rifacimento del tetto con sopraelevazione;
- Permesso di Costruire n. 45/07 del 27.10.2007 per lavori di completamento e opere relative a ristrutturazione per il recupero all'uso abitativo
- Permesso di Costruire n. 210/07 del 19.02.2008 per variante ai lavori di completamento in riferimento di Permessi nn. 210/06 e 45/07;
- Permesso di Costruire n. 25/08 del 17.03.2008 rilasciato per voltura alla proprietaria dell'epoca;
- Permesso di Costruire n. 87/08 del 17.10.2008 in variante ai suddetti permessi (allegato 6);
- Certificato di Agibilità datato marzo 2010 (allegato 7).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo del 10.10.2024 e la documentazione edilizia reperita, è stata accertata la presenza di n. 3 manufatti esterni nel cortile retrostante, e più precisamente:

geom. Gabriele TORCHIA

- 1) Pollaio in ferro con copertura in lamiera;
- 2) Piccolo basso fabbricato edificato sul confine ed in aderenza alla porzione abitativa avente altezza di circa 2 metri ed assimilabile a vano tecnico / ricovero legna;
- 3) Tettoia in legno aderente sia all'autorimessa che alla porzione abitativa.

Il manufatto di cui al precedente punto 1), rientra nel punto 47 del DM 02.03.2018 (glossario edilizia libera) come ricovero per animali da cortile.

I manufatti di cui ai punti 2) e 3) possono essere sanati ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria e denuncia strutturale tardiva, con successive variazioni catastali), previo rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici di cui al Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione comunali.

Si dà atto inoltre, che i manufatti di cui ai precedenti punti 1) e 2) non rispettano le distanze minime dai confini con le proprietà limitrofe e, da quanto è dato sapere, non sussistono scritture private di assenso dei vicini circa la presenza di tali costruzioni.

Ferma restando l'effettiva sanabilità dei manufatti di cui ai precedenti punti 2) e 3), accertabile esclusivamente tramite colloquio preventivo con l'Ufficio Tecnico, il costo per tale attività, escludendo qualsivoglia eventuale opera edile e le spese relative alla stipula delle scritture private di assenso sopra menzionate, ricomprendendo invece l'oblazione prevista dalla normativa, nonché gli onorari di professionista abilitato e la quantificazione degli oneri amministrativi da corrispondere anche per le relative variazioni catastali, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, può indicarsi in euro 4.000,00-5.000,00 circa.

Si precisa che chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto quanto sopra indicato e, successivamente al trasferimento, espletare tutte le attività e opere materiali affinché gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio, nonché



adempiere ad ogni eventuale onere che verrà imposto dal Comune di Nole, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2013-103792-0049 del 10.04.2013 che, dagli accertamenti esperiti, oltre ad essere oggi scaduto in quanto di validità decennale, risulta peraltro annullato per cause non note.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non trattandosi di terreni, o di terreni pertinenziali superiori a 5.000 mq, non è stato necessario ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della zona in cui è ubicata la massa pignorata, della consistenza come rappresentata nella planimetria prodotta e come indicato nell'atto di provenienza, opportunamente verificate in loco, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili, in via prudenziale per l'assenza di garanzia da qualsivoglia vizio, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore in lotto unico sulla base della superficie computata, come segue:

abitazione: mq 148,00 x €/mq 950,00 = € 140.600,00

autorimessa: mq 24,00 x €/mq 550,00 = € 13.200,00

con arrotondamento in complessivi

€ 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi,



GABRIELE TORCHIA
geometra

geom. Gabriele TORCHIA

Mail: gabrieletorchia@live.it – Tel:

Pec: gabriele.torchia@geopec.it – gabriele.torchia@pct.pecopen.it

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

annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la relativa situazione tecnico-giuridico amministrativa.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Settimo T.se, lì 10.12.2024.

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Atto di provenienza ;
- 4) Certificati anagrafici ;
- 5) Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità;
- 6) Permesso di Costruire n. 87/08 del 17.10.2008;
- 7) Certificato di Agibilità marzo 2010.