

TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO Lotto Unico €. 155.414,00

VALORE BASE D'ASTA Lotto Unico €. 130.000,00



Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta

Comproprietari non esegutati

Documentazione ex art.567 cpc

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

Stato di occupazione

Si

Non Sussistono

Conforme

Sussiste

Non Sussistono

Si

Occupato dal fratello e dalla sua famiglia a titolo gratuito



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
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 08/11/2021, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2021 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 San Maurizio Canavese (TO) - Via Martiri della Libertà nc.9, piano T

DESCRIZIONE

Nel fabbricato civile denominato condominio "IL FERROGLIO Lotto C" con accesso carraio dal civico numero 5/C e pedonale dal numero 9 di Via Martiri della Libertà elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato adibito ad autorimesse private e servizi generali, alloggio al piano terreno composto da ingresso-soggiorno, due camere, cucina, cabina armadio, servizi ed accessori, con aree verdi di pertinenza esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Maurizio Canavese (TO) - Via Martiri della Libertà nc.9, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione acquisita risulta che l'esecutata abbia contratto matrimonio in Cina in data 28/09/2003 con il sig. ZHENG Jian, il quale nell'atto di acquisto dell'immobile interveniva per confermare la natura personale dell'acquisto da parte del coniuge. Il regime patrimoniale cinese non è regolato dalla legge italiana ma, come riportato in atto, in base alla legge nazionale cinese, l'acquisto è stato effettuato a titolo personale da parte della signora HE Shengzhe.

CONFINI

Via Martiri della Libertà ad Est, rampa carraia, area comune, vano scala comune a sud, percorso pedonale comune a ovest, alloggio sub.7 a nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso Soggiorno	15,96 mq	18,33 mq	1,00	18,33 mq	2,70 m	Terreno
Cucina	9,57 mq	11,55 mq	1,00	11,55 mq	2,70 m	Terreno
Letto 1	14,63 mq	18,40 mq	1,00	18,40 mq	2,70 m	Terreno
Letto 2	11,90 mq	15,34 mq	1,00	15,34 mq	2,70 m	Terreno
Bagno	4,41 mq	5,44 mq	1,00	5,44 mq	2,70 m	Terreno
Disimpegno	2,47 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	2,70 m	Terreno
Cabina Armadi	8,25 mq	10,15 mq	1,00	10,15 mq	2,70 m	Terreno
Area di pertinenza esclusiva	105,08 mq	105,08 mq	0,18	18,91 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				100,92 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si dichiara che l'immobile si presenta in discrete condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2000 al 16/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 185

		Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.56.18 Reddito dominicale € 55,13 Reddito agrario € 47,87
Dal 16/04/2006 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 185 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.56.18 Reddito dominicale € 55,13 Reddito agrario € 47,87
Dal 23/10/2006 al 28/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 839 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.89 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 5,02
Dal 28/01/2009 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 898 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.05.89
Dal 06/09/2010 al 22/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 898, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano T
Dal 22/08/2011 al 03/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 898, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano T
Dal 03/05/2012 al 17/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 898, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 426,08 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	898	8		A2	1	5,5	91 mq	426,08 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	898				Ente Urbano		00.05.89 mq			

Corrispondenza catastale

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

Da sopralluogo effettuato in data 20/01/2022 nell'unità immobiliare si può affermare la corrispondenza rispetto alla planimetria catastale agli atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa risulta attualmente abitabile ed ha un discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

All'immobile oggetto di esecuzione fanno capo in quota millesimale tutte le porzioni comuni identificate con il sub.1 dello stesso mappale che individua come comuni le scale, l'ascensore, la centrale termica, i camminamenti, i corridoi, la rampa e l'area di manovra delle autorimesse interrate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In palazzina a tre piani fuori terra oltre al piano interrato denominata condominio "IL FERROGLIO Lotto C" costituita da cinque unità abitative e sei autorimesse, con struttura portante e tetto in c.a., con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, alloggio al piano terra con accesso da via martiri della libertà nc.9, così composto: ingresso/soggiorno, due camere da letto, cucina, disimpegno, bagno, cabina armadi, con area verde di pertinenza esclusiva a tre lati. I pavimenti sono in gres ceramico nella zona giorno ed in legno nella zona notte. Le pareti sono per la maggior tinteggiate, ad eccezione del bagno dove in parte sono rivestite in gres ceramico. I soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono di tipo tamburato tinta legno ed i serramenti sono in PVC dotati di doppi vetri e di avvolgibili in pvc. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato rivestito da pannello chiaro. L'impianto elettrico dell'intera unità è completamente incassato e funzionante; l'impianto di riscaldamento è centralizzato autonomo con radiatori in alluminio; All'esterno vi sono due aree di pertinenza esclusiva destinate a prato e marciapiede. L'immobile ha finiture di tipo economico in discreto stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo effettuato in data 20/01/2021, l'immobile risultava occupato ed utilizzato ad uso gratuito senza contratto di signori: HE Shengsan, fratello del soggetto esecutato, RUAN Chenna moglie di He Shengsan, dai due figli minori (HE ZHANAYI Simone, HE Sara XIAYING), dal padre HE Quibo e dalla madre YU Xiuling dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1996 al 23/03/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/03/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	18/08/1997	27044	19685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/1996 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		15/03/1996		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Torino 2	18/08/1997	27044 19685
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ciriè	08/05/1997	38 944
Dal 15/03/1996 al 16/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
			15/03/1996	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Torino 2	18/08/1997	27044 16985
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ciriè	08/05/1997	38 944
Dal 15/03/1996 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
			15/03/1996	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Torino 2	18/08/1997	27044 19685
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ciriè	08/05/1997	38 944
Dal 23/03/2000 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
			23/03/2000	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Torino 2	18/09/2001	33196 21721
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ciriè	21/09/2000	22 1055

Dal 07/12/2000 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	14/03/2003	11009	8258
		Registrazione			
Dal 16/04/2006 al 24/01/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	28/05/2001	43	53
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/04/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/01/2007 al 03/05/2012	**** Omissis ****	Torino 2	23/03/2007	15792	9452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè	18/09/2006	18	1226
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spaziante Imperia	24/01/2007	126552	3924
Dal 03/05/2012 al 02/02/2022	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/02/2007	10265	6159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spaziante Imperia	03/05/2012	128213	5027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	22/05/2012	18433	13567
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 3	21/05/2012	6583	



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 02/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Torino 2 il 16/09/2021

Reg. gen. 41298 - Reg. part. 30113

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IN DATA 31/05/2021 VENIVA NOTIFICATO A HE SHENGZHE, L'ATTO DI PRECETTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 149.767,79



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento quota**

Iscritto a Torino il 15/12/2010

Reg. gen. 50359 - Reg. part. 7528

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Interviene la società SIENA NPL 2018 S.R.L.



Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento, risulta di complessivi Euro 294,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note,

presentazione

all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di complessivi €.35,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie. Dalle visura ipotecarie effettuata in data 02/02/2022, avente per oggetto l'U.I. interessata dalla presente procedura, non sono risultate altre annotazioni o formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato alla luce dell'attuale PRGC si trova in Area CR.n (Aree di nuovo Impianto), ed è regolato dall'articolo 23 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per la costruzione di cui fa parte l'U.I. oggetto di esecuzione è stato rilasciato Permesso di costruire n°180/2007 del 06/03/2008; successiva Denuncia di Inizio Attività di variante in corso d'opera del 30/06/2010 n.176/2010 ai sensi degli articoli 22 e 23 comma 2 del DPR 06/06/2001 n.380; i lavori sono stati ultimati in data 23/08/2010; è stata rilasciata dal comune di S.Maurizio Canavese agibilità relativa in data 11/04/2014

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

E presente Attestato di Prestazione energetica riguardante l'immobile esecutato attualmente è scaduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.780,31



Si precisa che all'immobile oggetto di esecuzione competono 203,050 millesimi di proprietà generali e che l'importo di € 1.780,31 risulta ancora da versare. Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate come risulta da Verbale Assemblea Ordinaria allegato inviato dallo Studio Anello.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle 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 geometrica della forma, 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 San Maurizio Canavese (TO) - Via Martiri della Libertà nc.9, piano T

Nel fabbricato civile denominato condominio "IL FERROGLIO Lotto C" con accesso carraio dal civico numero 5/C e pedonale dal numero 9 di Via Martiri della Libertà elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato adibito ad autorimesse private e servizi generali, alloggio al piano terreno composto da ingresso-soggiorno, due camere, cucina, cabina armadio, servizi ed accessori, con aree verdi di pertinenza esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 898, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 898, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 155.414,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Maurizio Canavese (TO) - Via Martiri della Libertà nc.9, piano T	111,01 mq	1.400,00 €/mq	€ 155.414,00	100,00%	€ 155.414,00
Valore di stima:					€ 155.414,00

Valore di stima: € 155.414,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1780,31	€
Altro IMU non versata	5367,00	€
Altro TARI non versata	2707,80	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 130.017,49 arrotondato a € 130.000,00

Dalle verifiche effettuate nella banca dati IMU/TASI del comune risultano in capo all'immobile esecutato le seguenti somme non pagate: - Accertamento IMU dagli anni 2016 ad oggi insoluto di € 5.367,00; TARI dal 2014 ad oggi insoluto di € 2.707,80; allo stato attuale risultano spese condominiali non versate per un totale di € 1.780,31. Si applica inoltre un abbattimento forfetario del 10% rispetto al valore venale reale del bene, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

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.

Banchette, li 11/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto - documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - NTA PRG
- ✓ Altri allegati - Accesso Atti Urbanistici
- ✓ Altri allegati - Rilievo Stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 02/02/2022)
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Elenco Tributi comunali
- ✓ Altri allegati - Certificato di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Prova di trasmissione perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Maurizio Canavese (TO) - Via Martiri della Libertà nc.9, piano T
Nel fabbricato civile denominato condominio "IL FERROGLIO Lotto C" con accesso carraio dal civico numero 5/C e pedonale dal numero 9 di Via Martiri della Libertà elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato adibito ad autorimesse private e servizi generali, alloggio al piano terreno composto da ingresso-soggiorno, due camere, cucina, cabina armadio, servizi ed accessori, con aree verdi di pertinenza esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 898, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 898, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato alla luce dell'attuale PRGC si trova in Area CR.n (Aree di nuovo Impianto), ed è regolato dell'articolo 23 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 130.017,49

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it