

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guidetto Massimiliano Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

Massimiliano Luca GUIDETTO

geometra

Via Milite Ignoto, n. 3/a, 10082 Cuornè (TO)

Phone-SMS-WhatsApp +393492747752

e-mail studioguidetto@gmail.com pec massimiliano.guidetto@geopec.it

ALBO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI TORINO E PROVINCIA n°7190



Collegio Geometri Torino

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
 Completezza documentazione ex art. 567.....	3
 Titolarità.....	4
 Confini.....	4
 Consistenza.....	5
 Cronistoria Dati Catastali.....	5
 Dati Catastali.....	6
 Stato conservativo.....	6
 Parti Comuni.....	6
 Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
 Stato di occupazione.....	7
 Provenienze Ventennali.....	7
 Formalità pregiudizievoli.....	8
 Normativa urbanistica.....	9
 Regolarità edilizia.....	9
 Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Geom. Guidetto Massimiliano Luca, con studio in Via Milite Ignoto, 3 A - 10082 - Cuornè (TO), email studioguidetto@gmail.com, PEC massimiliano.guidetto@geopec.it, Tel. +393492747752, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematico.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Villafranca 25/bis, piano 3-S1

Appartamento sito in zona residenziale periferica del Comune di Settimo Torinese, composto al piano terzo da ingresso, wc, cucina, disimpegno, soggiorno e camera. Balcone su fronte nord. Al piano seminterrato, locale cantina. Nelle vicinanze del fabbricato ove è collocato l'immobile colpito dalla procedura, sono presenti mezzi pubblici a circa 50 m, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride(nere) in fognatura comunale situata su fronte nord del fabbricato stesso, presente rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, presenza di asili, scuole dell'infanzia, primaria, mercati ed edifici religiosi, impianti sportivi ed aree verdi, oltre a farmacia (il tutto a circa 500 m). Autostrada a circa 60 mt, aeroporto di Caselle a circa km 20, stazione ferroviaria (comune di Settimo T.se) a circa km 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Villafranca 25/bis, piano 3-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

. Le Sig.re *OMISSIS* vengono colpite da verbale di pignoramento immobile in data 13/08/2024

. L'immobile in oggetto NON è rettamente intestato (non catastalmente volturato) in capo alle esecutate ma bensì a *OMISSIS* (deceduto il 29/05/2019) rispettivamente padre e marito dei soggetti citati nel punto precedente.

. Le *OMISSIS* hanno presentato accettazione dell'eredità con beneficio di inventario il 23/05/2022

. Tale procedimento riporta in trascrizione i soggetti a favore e contro ma non l'immobile colpito, non dando così evidenza dei necessari dati catastali .

. in data 30/01/2026, e' stata trascritta Sentenza che accerta la qualita' dell'erede, indicando come soggetti a favore, parte esecutata nella presente procedura.

.L'intestazione catastale, risulta all'atualità ancora non corretta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, a seguito di Sentenza che accerta la qualita' dell'erede, risulta essere:

- *OMISSIS*
- *OMISSIS*

CONFINI

L'intero compendio(foglio 32 numero 1626 catasto terreni)risulta avere i seguenti confini:

NORD: strada comunale

EST: mappali 1400, 1401, 1402, 99 altre proprietà

SUD: mappali 879, 555, 558, 1293, 1292, 369 altre proprietà

OVEST: strada comunale

L'immobile in oggetto (foglio 32 numero 675 sub. 29 catasto fabbricati), risulta avere, al piano terzo, i seguenti confini:

NORD: vuoto su area comune

EST: mappale 675 altro sub., altra proprietà

SUD: vano scala comune

OVEST: mappale 675 altro sub., altra proprietà

L'immobile in oggetto (foglio 32 numero 675 sub. 29 catasto fabbricati), risulta avere, al piano cantinato, i seguenti confini:

NORD: terrapieno

EST: mappale 675 altro sub., altra proprietà

SUD: mappale 675 altro sub., altra proprietà

OVEST: mappale 675 altro sub., altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,80 m	3
Cantina	3,50 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				66,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,68 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere comprensiva di vani abitativi siti al piano terzo e di locale cantina sito al piano seminterrato. Non essendo direttamente collegati fra loro, potrebbero essere comodamente divisibili senza dover forzatamente operare con opere edili. Lo scrivente ritiene comunque più conveniente mantenere la situazione attuale al fine di garantire una migliore appetibilità del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/01/1990	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 675, Sub. 29 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 0,62 Piano 3
Dal 30/01/1990 al 15/03/1996	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 675, Sub. 29 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 62,00
Dal 15/03/1996 al 29/05/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 675, Sub. 29 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 247,90 Piano 3

Si evidenzia che il passaggio di proprietà da soc. *OMISSIS* non è stato inserito nella cronistoria ventennale dell'immobile (fonte visura catastale storica aggiornata al 23/09/2024). Altresì lo scrivente fa rilevare che l'attuale mappa catastale risulta essere **difforme** rispetto allo stato dei luoghi. La planimetria rinvenuta in catasto fabbricati, risulta invece essere **conforme** con le geometrie rilevate in loco.

Deve essere aggiornata la ditta catastale (*OMISSIS*)

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	675	29		A2	1	3	64 mq	247,9 €	3	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta essere in pessimo stato di conservazione, colpito in svariati punti della muratura da importanti fenomeni di umidità I quali hanno prodotto efflorescenze che rendono malsani i vani abitativi. Inoltre al piano seminterrato lo scrivente in fase di prima perizia estimativa, faceva rilevare importanti perdite provenienti da vetusta tubatura condominiale esistente sospesa la quale attraversa parte del vano cantinato stesso, producendo allagamento e conseguente impraticabilità del vano stesso.

All'attualità (fonte *OMISSIS*), le perdite in questione sono state riparate e il vano cantina, per quanto possibile, risanato.

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni ingresso, scale di accesso all'abitazione e al locale cantina oltre a quanto stabilito dal Codice Civile vedasi regolamento di condominio .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da verifica effettuata presso Sistema Piemonte, non sono emersi dati che determinino la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Palazzo comprendente unità abitative e accessori, realizzato nella prima metà degli anni '70, elevato su 7 piani fuori terra oltre a uno seminterrato. Costruito con orizzontamenti piani e elevazioni di muratura in CA oltre a elementi prefabbricati. Tetto in CA con copertura in tegole. Rivestimento esterno parte in paramano, parte tinteggiato.

Divisori interni in mattoni pieni, pavimentazione in gres, rivestimenti laterali bagno e cucina realizzati con posa di piastrelle smaltate, infissi a vetro singolo con tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice sig.ra **OMISSIS**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1996 al 29/05/2019	OMISSIS	Rogante	Data	Compravendita immobiliare Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	15/03/1996	72020	15221
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	23/03/1996	8577	6048
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2019 al 30/01/2026	OMISSIS	Rogante	Data	Accettazione eredità con beneficio di inventario Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	25/02/2022	49	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	27/06/2024	27180	20576
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2019 al 30/01/2026	OMISSIS	Rogante	Data	Accettazione eredità con beneficio di inventario Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	23/05/2022	88	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	27/06/2024	27181	20577
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2026 al 15/05/2026	OMISSIS	Rogante	Data	SENTENZA CHE ACCERTA LA QUALITA' DI EREDE Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	30/01/26		
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	30/01/26	3887	2932
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**

Trascritto a TORINO 2 il 27/06/2024

Reg. gen. 27181 - Reg. part. 20577

Quota: 1/1

A favore di *OMISSIS*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a TORINO 2 il 27/09/2024

Reg. gen. 39347 - Reg. part. 29711

Quota: 1/1

A favore di Condominio *OMISSIS*

Contro *OMISSIS*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - SENTENZA CHE ACCERTA LA QUALITA' DI EREDE**

Trascritto a TORINO 2 il 30/01/2026

Reg. gen. 3887 - Reg. part. 2932

Quota: 1/1

A favore di *OMISSIS*

Oneri di cancellazione

€ 35,00 relativamente a ipoteche volontarie a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo.

€ 200,00 relativamente a imposta ipotecaria riferita a trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) oltre a € 59.00 per imposta, € 35.00 per tassa ipotecaria e bolli.

€ 200,00 relativamente imposta ipotecaria riferita a ipoteche volontarie iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali, ipoteche giudiziali e ipoteche legale con valore dichiarato minore o uguale a €40.000,00 (per importi superiori si aggiunge 0,50% dell'ipoteca) oltre a € 59.00 per imposta, € 35.00 per tassa ipotecaria e bolli.

A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con programma ministeriale, la predisposizione dei modelli di pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per circoscrizione. Le sopra indicate cifre sono da considerarsi puramente dimostrative. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento. (Essendo il presente elaborato

peritale redatto a cavallo tra gli anni 2024/2025, per quanto riguarda le cifre sopra indicate, si suggerisce, nel momento in cui si verificasse la necessità di quantificare esattamente gli importi, un controllo degli stessi in quanto potrebbero subire, da parte dell'Agenzia delle Entrate, possibili variazioni).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale è inserito l'immobile colpito dalla presente procedura risulta essere localizzato nel PRGC del comune di Settimo Torinese come fabbricato esistente, aree con edificazione consolidata.

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente.

Obiettivo prioritario è il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento delle dotazioni di infrastrutture e servizi. Sono ammessi interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazioni tipo A B e C.

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.

L'immobile è stato realizzato a mezzo di Nulla osta n. 03198 del 20/11/1969. L'agibilità è stata rilasciata come da documento allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il pignoramento immobiliare ha avuto corso stante ingiunzione depositata dal Condomino *OMISSIS* nei confronti delle esecutate per una cifra complessiva pari ad € 10221,37 (fonte bilancio preventivo allegato 3 ricorso per ingiunzione). Il bilancio consuntivo 2023 fornito dall'amministrazione condominiale per l'anno 2023 attribuisce al Sig. [REDACTED] una cifra complessiva pari ad €11201,09. Per l'anno 2022 la stessa amministrazione condominiale cita un consuntivo relativo all'immobile oggetto della presente procedura pari ad € 9563,52 (Fonte mail del 30/10/2024).

Con l'intento di aggiornare la situazione per cui vi è la procedura di cui all'oggetto, lo scrivente ha contattato l'amministrazione condominiale.

Il riparto del rendiconto 2025 evidenzia una cifra a debito (tra l'altro ancora intestato al defunto *OMISSIS*), pari a € **20.788,90**, diconsi euro Ventimilasettecentottantotto.90. Il tutto evidenziato in tinta verde

nel prospetto fornito dal condominio, allegato alla presente e che ne fa parte integrante.

Il riparto di rendiconto 2025, fornisce un prospetto per il quale sono desumibili mediamente le spese annue in circa € 850,00.

Si specifica che il futuro acquirente, dovrà versare al Condominio, l'importo che corrisponde al biennio antecedente la data di aggiudicazione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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.

CONTEGGI RIFERITI AL 08/01/2025

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Villafranca 25/bis, piano 3

Appartamento sito in zona residenziale periferica del Comune di Settimo Torinese, composto al piano terzo da ingresso, wc, cucina, disimpegno, soggiorno e camera. Balcone su fronte nord. Al piano seminterrato, locale cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 675, Sub. 29, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 73.348,00 al 08/01/2025

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - Via Villafranca 25/bis, piano 3-S1	66,68 mq	1.100,00 €/mq	€ 73.348,00	100,00%	€ 73.348,00
				Valore di stima:	€ 73.348,00

Valore di stima: € 73.348,00

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
deprezzamento		
spese condominiali insolute	10543,24	€
Criterio di appetibilità	7300,00	€

Valore finale di stima: € 55.504,76

da venderli a € 55.500,00 (diconsì euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

§§§

CONTEGGI RIFERITI AL 15/05/2026

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Villafranca 25/bis, piano 3

Appartamento sito in zona residenziale periferica del Comune di Settimo Torinese, composto al piano terzo da ingresso, wc, cucina, disimpegno, soggiorno e camera. Balcone su fronte nord. Al piano seminterrato, locale cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 675, Sub. 29, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 63346,00 al 15/05/2026

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - Via Villafranca 25/bis, piano 3-S1	66,68 mq	950,00 €/mq	€ 63.346,00	100,00%	€ 63.346,00
			Valore di stima:		€ 63.346,00

Valore di stima: € 63346,00

Motivazioni

l'arco temporale di circa 18 mesi (08/01/2025 – 15/05/2026) ha prodotto una diminuzione dei valori unitari di mercato nella zona ove e' ubicato l'immobile oggetto della presente procedura.

Interviste telefoniche che hanno coinvolto le principali agenzie immobiliari del luogo, asking price e valori immobiliari OMI, confermano quanto sopra esposto.

Pertanto si prevede un congruo deprezzamento al fine di considerare la vendita senza garanzie e incrementare l'appetibilità del bene .

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
deprezzamento		
Vendita senza garanzie	9510	€
Criterio di appetibilità		

Valore finale di stima: € 53.836,00

da vendersi a € 53.800,00 (dicono euro cinquantatremilaottocento/00)

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.

Cuorgnè, li 08/01/2025

REV2 Cuorgne' 09/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guidetto Massimiliano Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 30/10/2024)
 - ✓ N° 1 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO ESTERNI (Aggiornamento al 13/11/2024)
 - ✓ N° 1 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO ESTERNI (Aggiornamento al 13/11/2024)
 - ✓ N° 1 Google maps - ESTRATTO MAPS (Aggiornamento al 07/01/2025)
 - ✓ N° 1 Concessione edilizia - PERMESSI EDILIZI, TAVOLE E AGIBILITA' (Aggiornamento al 16/12/2024)
 - ✓ N° 1 Planimetrie catastali - SCHEDE CATASTALE (Aggiornamento al 30/10/2024)
 - ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA N 675 SUB 29 (Aggiornamento al 23/09/2024)
 - ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA MAPPALE 1626 CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 30/10/2024)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO 2022 (Aggiornamento al 31/12/2022)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO 2023 (Aggiornamento al 31/12/2023)
- GIA' ALLEGATI-----
- ✓ N° 1 Altri allegati - RIPARTO RENDICONTO 2025 (Aggiornamento al 09/05/2026)

NOTIZIE DI RILEVANTE IMPORTANZA

NOTIZIE DI RECENTE RILEVANZA