TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertotti Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 3
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 4
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 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 10
Lotto Unico 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E. 11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.880,00 11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 12

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

INCARICO

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Geom. Bertotti Achille, con studio in Strada per Bairo, 4 B - 10011 - Agliè (TO), email bertottiachille@gmail.com, PEC achille.bertotti@geopec.it, Tel. 0124 33727, Fax 0124 33727, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Front (TO) - Via De Stefanis, nc. 78

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con antistante e retrostante area in proprietà posto all'interno di una cortina contigua di fabbricati da entrambi i lati

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Front (TO) - Via De Stefanis, nc. 78

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

L'unità immobiliare in oggetto (F. 4 mappale n. 703) confina con:
Lato nord area in proprietà graffata con il fabbricato confina con i mappali n. 67 e 373 del Foglio 5
Lato Ovest con fabbricato di terzi, in mappa al CT. al F. 4, mappale n. 76 e 643
A Sud con in mappale n. 502
A Est con fabbricato di terzi in mappa al F. 4, mappale n. 79

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,50 mq	216,00 mq	1	216,00 mq	2,70 m	Terreno - Primo - Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**216,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**216,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/03/1993** al **01/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 703, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 216 mq Rendita € 205,29 Piano T-1°-2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	703		1	A4	2	7,5	216 mq	205,29 €	T-1°-2°	

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

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

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	703				ente urbano		184 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in precario stato conservativo, semiabbandonato, privo di opere manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni ma sicuramente porzione di proprietà ben delimitata dalla corte antistante tramite muretto di contenimento terreno, gravata da servitù di passaggio a favore delle limitrofe proprietà site a mattino (F. 4, mappale n. 79 e 503)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Porzione di corte antistante è gravata da servitù apparente di passaggio a favore delle limitrofe proprietà site a mattino (F. 4, mappale n. 79 e 503)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di vecchia costruzione con murature portanti in pietrame e mattoni,
solai e putrelle e tavelloni e parte in c.a., manto di copertura in struttura lignea con manto in coppi.
pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno sia interni che esterni.
Scale interne in granito, cemento, ferro e legno .
Impianto elettrico incassato non più a norma con le vigenti norme
Impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale presumibilmente a gas metano con qualche termosifone in alluminio
Privo di posto auto
Con piccolo spazio antistante ad uso cortile esclusivo e area a nord del tutto inaccessibile coperta da arbusti e rovi
Soffitta accessibile con scala a pioli da vano scala per accesso al secondo piano
Nell'area esterna in proprietà antistante il fabbricato è ubicato un basso fabbricato inaccessibile, presumibilmente, con le caratteristiche, di un pozzo per prelievo acqua dalla falda.
Non risulta censito al NCEU in quanto per caratteristiche, dimensioni e altezza, non risulta tra quelli oggetto di censimento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Lo stato di occupazione apparentemente abbandonato da tempo .
(per accedere si è reso necessario l'accesso forzoso) .

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/03/1993 al 13/04/2001</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>DE LORENZO</td><td>26/03/1993</td><td>32510</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/04/2001 al 01/03/2024</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>VOLPE GIUSEPPE</td><td>13/04/2001</td><td>72455</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>TORINO 2</td><td></td><td>9698.1/2001</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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;

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Iscritto a TORINO 2 il 03/01/2024
  Reg. gen. 2224 - Reg. part. 1747
  Quota: 1/1
  Importo: € 6.273,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della presente secondo il PRGC del Comune di Front è posta all'interno della perimetrazione del Centro Storico.
In tali aree le norme di piano stabiliscono i seguenti parametri :
Altezza : Preesistente
Distanze dai confini : invariate
Distanze dai Fabbricati : invariate
Distanze dalle strade : invariate
Confrontanze : invariate
Tipologia : invariata a cortina continua

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DIA N. 6/06 DEL 30.01.2006 per opere di manutenzione straordinaria riguardante rifacimento tetto abitazione
.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lievissima difformità al piano terreno di comunicazione tra vano cucina e camera; secondo catasto e quanto indicato in DIA del 2006 l'apertura di comunicazione è pari a mt. 0.80, in realtà in loco è di mt. 2.00.
Intervento sanabile con Scia in sanatoria e versamento € 516,00 di oblazione oltre a variazione catastale al NCEU con € 50 di diritti catastali, spese professionali e oneri di Legge . Il tutto quantificabile in € 1.800,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Front (TO) - Via De Stefanis, nc. 78
  Trattasi di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con antistante e retrostante area in proprietà posto all'interno di una cortina contigua di fabbricati da entrambi i lati
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 703, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 703, Qualità ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.800,00
  Nel Valore unitario a mq. indicato nella valutazione si tiene conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione della difformità edilizia, nella messa a norma di impianti e regolarizzazione dal punto di vista energetico, con la realizzazione di un cappotto, nella sostituzione dei serramenti esterni e degli impianti.
  Tiene inoltre conto della sua posizione all'interno del nucleo abitato rispetto i fabbricati limitrofi .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Front (TO) - Via De Stefanis, nc. 78	216,00 mq	300,00 €/mq	€ 64.800,00	100,00%	€ 64.800,00
				Valore di stima:	€ 64.800,00

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

Valore di stima: € 64.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	40,00	%

Valore finale di stima: **€ 38.880,00**

Considerato l'andamento del mercato immobiliare e durante i sopralluoghi effettuati in loco e in Comune di Front per accesso alle pratiche edilizie si sono riscontrati una miriade di fabbricati in vendita, in posizioni ben più favorevoli rispetto a quello oggetto della presente.
Si è inoltre tenuto conto della difficoltà di accesso all'immobile a causa dell'unico accesso tramite l'esistente androne carraio di terzi di dimensioni alquanto limitate.

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.

Agliè, li 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertotti Achille

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in Formato Privacy (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura NCEU e Scheda NCEU (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria Catasto Terreni Evidenziata (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - DIA n. 6/06 e planimetria NCEU con evidenziata difformità edilizia (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica esterna (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica interna (Aggiornamento al 16/04/2024)

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Front (TO) - Via De Stefanis, nc. 78
  Trattasi di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con antistante e retrostante area in proprietà posto all'interno di una cortina contigua di fabbricati da entrambi i lati Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 703, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 703, Qualità ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della presente secondo il PRGC del Comune di Front è posta all'interno della perimetrazione del Centro Storico. In tali aree le norme di piano stabiliscono i seguenti parametri : Altezza : Preesistente Distanze dai confini : invariate Distanze dai Fabbricati : invariate Distanze dalle strade : invariate Confrontanze : invariate Tipologia : invariata a cortina continua

Prezzo base d'asta: **€ 38.880,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.880,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Front (TO) - Via De Stefanis, nc. 78		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 703, Zc. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 703, Qualità ente urbano	**Superficie**	216,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in precario stato conservativo, semiabbandonato, privo di opere manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con antistante e retrostante area in proprietà posto all'interno di una cortina contigua di fabbricati da entrambi i lati		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Iscritto a TORINO 2 il 03/01/2024
  Reg. gen. 2224 - Reg. part. 1747
  Quota: 1/1
  Importo: € 6.273,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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