

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 47/2024

G.E. DOTT. AUGUSTO SALUSTRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare n° 47/2024 del R.G.E., promossa da:

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

VIA XXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXX

contro

XXXXXXX

Nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

residente in Via XXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

LA PRESENTE SOSTITUISCE LA 1° PERIZIA  
DEPOSITATA IN DATA 05/11/2024

## 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 .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
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
Riserve e particolarità da segnalare .....	10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 13/06/2024, il sottoscritto Geom. Trossello Davide, con studio in Via Giacomo Buffa, 10 A - 10081 - Castellamonte (TO), email [davide.trossello@libero.it](mailto:davide.trossello@libero.it), PEC [davide.trossello@geopec.it](mailto:davide.trossello@geopec.it), Tel. 0124 581910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.315062, 7.314722)

Appartamento posto al piano primo (2° fuori terra), entrostante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Monte Rosso", elevato a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno ripostiglio ed un balcone. A piano rialzato, (1° fuori terra) cantina pertinenziale. L'appartamento entrostante il fabbricato condominiale si trova in zona semi-centrale rispetto al concentrico del Comune di Ala di Stura inserita prettamente in area con destinazione residenziale. Sono assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici. Il Comune di Ala di Stura risulta sufficientemente fornito di servizi in genere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/09/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T-1

## 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 al seguente esecutato:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX  
residente in XXXXXXXX  
XXXXXXX - XXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX  
residente in XXXXXXXX  
XXXXXXX - XXXXXXXX  
Codice fiscale: XXXXXXXX

**Con ricerca presso il registro dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, in data 30/10/2024, è stato accertato che la signora XXXXXXXX, risulta essere di stato libero.**

## CONFINI

L'appartamento confina da nord verso sud in senso orario con il corridoio comune, altra UIU, stacco su giardino condominiale ed altra UIU. La cantina confina da nord verso sud in senso orario con terrapieno, altra UIU, corridoio comune ed altra UIU.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANI PRINCIPALI	43,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,60 m	1
BALCONE	3,65 mq	3,65 mq	0,30	1,09 mq	2,60 m	1
CANTINA	2,65 mq	4,44 mq	0,25	1,11 mq	2,60 m	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,20 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 15/03/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA PER 1/2 E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIO PER 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 443, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T-1

Dal 15/03/1999 al 16/02/2014	XXXXXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' PER 1/1 E XXXXXXXXXXXXXXXX USUFRUTTO PER 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 443, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano T-1
Dal 16/02/2014 al 23/05/2024	XXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA PER 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 443, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 280,18 Piano T-1

**I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto deve precedere voltura per riunione di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 16/02/2024. Dovrà essere presentata domanda di riunione d'usufrutto presso l'Agenzia delle Entrate, per un costo della pratica pari ad € 150,00 oltre oneri di legge e diritti catastali pari ad €. 71,00.**

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	443	11		A2	2	3,5	55 mq	280,18 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

In seguito a richiesta informativa, presso l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, è stata constatata la residenza della Signora XXXXXXXX, in XXXXXXXX, Via XXXXXXXX. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. .

## PATTI

Gli immobili risultano essere tutti di proprietà del soggetto esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, avvenuto con accesso forzoso il 30/09/2024 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in discrete condizioni manutentive, ammobiliata e non abitata.

## PARTI COMUNI

L'appartamento con la cantina, oggetto di esecuzione risultano essere entrostanti ad un fabbricato condominiale, dotato di parti comuni quali ingressi, area di manovra comune, vani scale condominiali, ascensore, vani tecnici e corte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 30/09/2024, risulta essere entrostante a fabbricato di tipo condominiale elevato a quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero cemento, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra. Le pareti esterne del condominio risultano essere intonacate e tinteggiate di color bianco, i balconi con parapetto in metallo e legno. L'appartamento si trova in discrete condizioni manutentive, con pavimenti in ceramica e palchetto in legno nella camera. I serramenti si presentano in legno con doppio vetro, oscuranti con ante in legno. Il portoncino d'ingresso risulta essere in legno e le porte interne risultano essere in legno tamburato con vetro. L'impianto elettrico, risulta essere di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, alimentato a gasolio, presenta termosifoni in alluminio. Il locale cantina ubicato nel piano rialzato, 1° fuori terra, risulta essere dotato di porta di accesso in metallo, intonacato e pavimentato con battuto di cemento, risulta essere dotata di punto luce con impianto elettrico di tipo sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Con l'accesso forzoso all'immobile, congiunto con l'IVG in data 30/09/2024, veniva accertato che l'U.I.U risultava libera da persone e non abitata. A seguito di accertamento da parte di XXXXXXXXXXXX, l'Agenzia delle Entrate informava l'assenza di contratti per XXXXXXXXXXXX.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1999 al 16/02/2014	XXXXXXXXXX NATA A TORINO IL 29/01/1947 NUDA PROPRIETA' PER 1/1; XXXXXXXXXXX NATA A TORINO IL	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXX	15/03/1999	89765	

	21/03/1929 USUFRUTTO PER 1/1	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA TORINO 2	09/04/1999	11689	7878

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.

**Con atto Not. XXXXXXXXX l'esecutata XXXXXXXXX acquisiva per 1/1 la nuda proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, mentre la signora XXXXXXXXX acquisiva l'usufrutto per 1/1. La signora XXXXXXXXX decedeva il 16/02/2014, riunendosi così' a favore della Signora XXXXXXXXX la piena proprietà per 1/1.**

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 28/05/2024 ed aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO 2 il 08/05/2024

Reg. Gen. 19187 - Reg. part. 14612

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: - € 294,00 per il pignoramento - € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria) - € 59,00 bolli - 0,50 sul valore di ogni titolo. A detto importo, a carico dell'aggiudicatario, andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ART. 25 - AREE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE (RE)

DESCRIZIONE DELL'AREA: Aree edificate, tendenzialmente sature con rare possibilità di completamento, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di formazione meno recente riferibili agli anni '60 e '70, e quelli realizzati in attuazione del PRG vigente.

FINALITA' DEL PRGC: Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno di lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali di nuovo impianto e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6: Residenziale (r1, r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); socio assistenziale (h1); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI: Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso (4), recupero abitativo di rustici, ampliamento con incremento di carico insediativo (5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. L'immobile abitativo risulta agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti, in data 24/09/2024, è stata accertato, l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi:

1. LICENZA EDILIZIA N. 290 del 31 Marzo 1974 per l'originaria costruzione del fabbricato;
2. LICENZA EDILIZIA N. 295 del 3 Giugno 1974 per variante in corso d'opera;
3. DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ del 30 Dicembre 1977;
4. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRATICA N. 5/87 del 30 Gennaio 1997, ai sensi dell'articolo 31 della L. 47/85, per l'esecuzione di opere difformi dagli originari provvedimenti edilizi;
5. D.I.A. protocollo N. 2128 del 3 Settembre 1996 per la realizzazione di intercapedini per la bonifica dell'edificio;
6. D.I.A. protocollo N. 1017 del 21 Aprile 1997 relativa alla variante in corso d'opera alla D.I.A. N. 2128;
7. D.I.A. protocollo N. 174 del 24 Gennaio 2004 per la realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria concernente la realizzazione dei lavori per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi;
8. C.I.L.A. protocollo N. 2483 del 25/11/2013 per realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria relativa alla ripassatura parziale del tetto di copertura del corpo di fabbrica di levante, con contestuali e pertinenziali opere di impermeabilizzazione ed coibentazione del relativo sottotetto non abitabile;
9. Permesso di Costruire in sanatoria N. 2/2022/S del 14/07/2022 PER "DIFFORMITÀ EDILIZIE DELLE PARTI COMUNI REALIZZATE NELLO STABILE CONDOMINIALE" rispetto ai titoli.

**In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in Comune ed allegate all'ultimo titolo autorizzativo (LICENZA EDILIZIA N. 295 del 3 Giugno 1974 per variante in corso d'opera), sono emerse lievi difformità alla distribuzione interna dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, che hanno interessato il disimpegno, il bagno e la camera.**

Tali difformità planimetriche e dimensionali non sono ascrivibili alla proprietà ma già eseguite in sede di realizzazione del fabbricato, poiché è evidente che l'unità non è stata oggetto di interventi in epoca successiva alla sua realizzazione, confermato anche dalla corretta rappresentazione della disposizione interna in planimetria catastale, presentata a Catasto in data 14/06/1978.

Poiché l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 24/04/2024, valutata l'entità delle irregolarità di cui sopra, si ritiene che le stesse rientrino tra quelle previste dall'attuale disposto di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00 compreso oneri di legge e diritti.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

**Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.102,87**

**Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.926,89 al 100% della quota**

L'importo medio annuo spese condominiali, è stato dedotto dall'estratto conto della gestione consuntivo 2023/2024, trasmesso dall'Amministratore in data 29/10/2024. Non esistono spese straordinarie già deliberate.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

##### **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T-1**

Appartamento posto al piano primo (2° fuori terra), entrostante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Monte Rosso", elevato a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno ripostiglio ed un balcone. A piano rialzato, (1° fuori terra) cantina pertinenziale. L'appartamento entrostante il fabbricato condominiale si trova in zona semi-centrale rispetto al concentrico del Comune di Ala di Stura inserita prettamente in area con destinazione residenziale. Sono assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici. Il Comune di Ala di Stura risulta sufficientemente fornito di servizi in genere.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 443, Sub. 11, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili all'immobile oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private. Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro pari ad € 670,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T-1	55,20 mq	670,00 €/mq	€ 36.984,00 - 10% = € 33.285,60	100,00%	€ 33.285,60
				Valore di stima:	€ 33.285,60
Oneri e diritti catastali per Riunione d'Usufrutto, per redazione APE e saldo spese ultime due gestioni condominiali e Cancellazioni formalità pregiudizievoli					€ - 2.820,89
				Valore di stima finale:	€ 30.464,71

**Valore finale di stima arrotondato per eccesso:  
€ 30.500,00 (trentamilaquattrocento/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Indicazioni rilevanti per il G.E.:

pag. 3 LOTTO UNICO

pag. 3-4 TITOLARITA' / DIRITTI POSTI IN VENDITA / STATO CIVILE

pag. 4-5 LOTTO UNICO – CORRISPONDENZA TITOLARI CATASTALI

pag. 6-7 LOTTO UNICO - PROVENIENZE VENTENNALI

pag. 7 LOTTO UNICO – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

pag. 8-9 LOTTO UNICO – REGOLARITA' EDILIZIA/APE

pag. 9 LOTTO UNICO – VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

pag. 9-10 LOTTO UNICO – STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO



A seguito di comunicazioni da parte dell'IVG all'esecutata, senza riscontri, con autorizzazione del G.E. per l'accesso forzoso, in data 30/09/2024, è stato effettuato sopralluogo congiunto con IVG, del bene pignorato.

Copia della presente relazione sarà fatta pervenire al creditore ed al debitore tramite servizio postale mediante raccomandata A.R. od a mezzo mail, così come previsto dall'art. 163 bis "disposizioni per l'attuazione del c.p.c.".

Il sottoscritto rimane in attesa di eventuali note delle parti che, nel caso in cui venissero fatte pervenire, lo scrivente provvederà a depositarne copia presso la cancelleria presentandosi poi all'udienza già fissata per rendere i chiarimenti necessari.

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.



Castellamonte, li 31/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Trossello Davide

