



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2025 del R.G.E.
promossa da



**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



G.E. Dott.ssa Debernardi Giovanna



Esperto nominato

(arch. Benedetto Laura)



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Torino 2
RGE 209/2025 Nota del:	07/01/2026
Numeri:	Reg. Gen. 80 Reg. part. 52

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento in Mathi – Via Circonvallazione n.29 subalterno 5					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	8	6	5	A/2	2	340,86

VALORE DI MERCATO:	€ 56.829,00(cinquantaseimilaottocentoventinove/00)
BASE D'ASTA:	€ 47.900,00 (quarantasettemilanovecento/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	No
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento.
Stato di occupazione:	Occupato da esecutato

NOTE DEL CTU

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- esiste una difformità interna come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA sanabile

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	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
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.900,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 04/02/2026, il sottoscritto Arch. Benedetto Laura, con studio in Viale Stazione 10 - 10019 - Strambino (TO), email arch.benedetto@libero.it, PEC l.benedetto@architettitorinopec.it, Tel. 3395012820, Fax 0125 713367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2026 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 Mathi (TO) - Via Circonvallazione 29, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra, accessibile da scala condominiale e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere e bagno. Al piano seminterrato è presente la cantina di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mathi (TO) - Via Circonvallazione 29, 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)

L'esecutato al momento dell'acquisto era in stato civile libero (All. 6_Documenti esecutato). Allo stato attuale risulta in stato libero.

CONFINI

L'appartamento confina con via Circonvallazione, vano scala, , altra UIU e pianerottolo comune. La cantina confina con corridoio comune e altre UIU su tre lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,90 m	T
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in parte durante il sopralluogo ove possibile ed in parte desunte dalle planimetrie catastali (All.2_Planimetria sub. 5)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 6, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,56 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 6, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano T
Dal 08/11/2001 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 6, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano T
Dal 28/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 6, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano S1-T

Si specifica che in data 23/02/2011 viene variata la toponomastica e che in data 11/02/2015 viene variato il piano inserendo correttamente il piano seminterrato.

Dalla data del 08/06/2007 l'immobile risulta giustamente intestato all'esecutato (All.3_Visura storica sub 5). I dati catastali rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 56,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	6	5		A2	2	4 vani	56 mq	340,86 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si è confrontato lo stato di fatto con la planimetria catastale e si è rilevata una difformità della distribuzione interna. In particolare il muro di confine con l'unità confinante non presenta delle rientranze, non è stato realizzato l'antibagno, la cucina ha un muretto basso di separazione con la zona di corridoio, il corridoio risulta più stretto e tra bagno e cucina è stata realizzata una nicchia a rientrare verso la cucina stessa. Sarà necessario regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia e successivamente aggiornare le planimetrie catastali. Il costo per tale aggiornamento è stato incluso nella voce spese tecniche del capitolo regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione. Alcune piastrelle del pavimento sono rotte, mancano le placchette di finitura dei punti luce e il portoncino d'ingresso ha evidenti segni di graffi sulla superficie.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un appartamento inserito in un condominio le parti comuni sono quelle definite dal Regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 5_Usi Civici)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso pedonale avviene dal portoncino condominiale che permette l'ingresso al vano scala comune e dal primo pianerottolo al portoncino d'ingresso dell'appartamento. L'immobile si costituisce di sette piani fuori

terra oltre ad un piano seminterrato ove sono poste le cantine. Al piano terra (primo fuori terra) del fabbricato si colloca l'alloggio oggetto di stima che si compone di ingresso, cucina, bagno, due camera e al piano seminterrato la cantina. La struttura portante verticale è in cemento armato con muri di tamponamento a cassavuota con mattoni facciavista verso l'esterno e intonaco interno, solette in cemento armato, anch'esse intonacate. I locali sono pavimentati in piastrelle. Parte del perimetro della cucina ha rivestimento in piastrelle. Il bagno ha un rivestimento in piastrelle su tutto il perimetro e all'interno sono presenti un wc, un bidet, una doccia ed un lavandino. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle di oscuramento. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con un sistema a terminali in termosifoni dotati di contabilizzatori. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Tutte le superfici verticali e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. La cantina ha pavimento in battuto di cemento, le pareti sono in mattoni a vista e la porta d'ingresso è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato. Lo stato di famiglia riporta che abita l'alloggio da solo, così come dichiarato dallo stesso durante il sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/2001 al 28/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROSANI Emma	08/11/2001	686417	10216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	16/11/2001	26447	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	23/11/2001	4681	
		Compravendita			
Dal 28/06/2007 al 07/01/2026	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELIGNI Sandra	28/06/2007	19893	8913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/07/2007	37520	22273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Dalla data del 28/06/2007 il bene risulta giustamente intestato all'esecutato (All. 4_Titolo di provenienza).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 10/07/2007
Reg. gen. 37821 - Reg. part. 9179
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.000,00
Rogante: Notaio BELIGNI Sandra
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 19894
N° raccolta: 8914

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 07/01/2026
Reg. gen. 80 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli, concernente la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravanti sui beni succitati, ammontano ad euro 295,00, oltre onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sul bene, ammonta a 0,50% dell'importo di aggiudicazione, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 15/04/2026, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.7_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 8 n. 6 subalterno 5 di cui al lotto unico.

NORMATIVA URBANISTICA

La prima variante strutturale al PRG individua l'area in zona definita come "aree sature capoluogo" ed in particolare l'art. 23 delle Norme tecniche di attuazione definisce i parametri e le modalità di progettazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Mathi, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 8-Pratiche edilizie):

- Pratica edilizia n. 2/68 nulla osta del 08/01/1962 per costruzione del fabbricato
- Pratica edilizia n. 14/62 nulla osta del 09/04/1962 per sopraelevazione;
- Agibilità rilasciata dal Sindaco in data 03/05/1963;
- Articolo 26 legge 47/85 protocollo 6038 del 19/10/2001 per opere interne.

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

Si ritiene, a seguito del sopralluogo e del confronto con le planimetrie catastali, che la situazione attuale non corrisponda alla situazione riportata nell'ultimo titolo edilizio. In particolare il muro di confine con l'unità confinante non presenta delle rientranze, non è stato realizzato l'antibagno, la cucina ha un muretto basso di separazione con la zona di corridoio, il corridoio risulta più stretto e tra bagno e cucina è stata realizzata una nicchia a rientrare verso la cucina stessa.

La regolarizzazione delle opere sopra elencate e gli aggiornamenti catastali dovranno avvenire mediante inoltro di richiesta di titolo in sanatoria (SCIA/CILA). Il costo presunto per la regolarizzazione comprese le spese tecniche potrebbe ammontare ad € 3.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L' esecutato risultano moroso nei confronti del condominio per la somma di € 7.241,22 come specificato dall'Amministratore (All 9_Spese condominiali). Su richiesta delle spese di gestione l'Amministratore ha inviato le sole spese ordinarie in quanto non deliberate spese straordinarie. Resteranno a carico dell'acquirente le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione che verranno definite dall'Amministratore al momento opportuno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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. In particolare si adotta come sistema di stima il Market Comparison Approach (MCA) (All.10_Scheda di valutazione), ovvero il valore che risulta dal sistema che compara il cespite con degli immobili simili in vendita in zona, da cui si determina il valore di base pari ad € 997,00. Il valore è poi soggetto ad una serie di deprezzamenti che considerano nel dettaglio lo stato manutentivo, la mancanza di dichiarazioni di conformità, mancanza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e della necessità di regolarizzazione edilizia.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mathi (TO) - Via Circonvallazione 29, piano T
Appartamento sito al piano terra, accessibile da scala condominiale e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere e bagno. Al piano seminterrato è presente la cantina di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.829,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mathi (TO) - Via Circonvallazione 29, piano T	57,00 mq	997,00 €/mq	€ 56.829,00	100,00%	€ 56.829,00
Valore di stima:					€ 56.829,00

Valore di stima: € 56.829,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
vendita forzata	10,00	%
APE	250,00	€

Valore finale di stima: € 47.900,00

Applicando un abbattimento forfettario del 10% ed un arrotondamento rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, e alla necessità di regolarizzare le difformità edilizie si ottiene il valore di cui sopra, pari ad Euro 47.900,00 (quarantasettemilanovecento/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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 2) Planimetria sub 5 (contenuto nella cartella Planimetrie);
- 3) Visura storica sub 5;
- 4) Atto di provenienza
- 5) Usi civici;
- 6) Documenti esecutato
- 7) Ispezioni ipotecarie;
- 8) Pratiche edilizie;
- 9) Spese condominiali
- 10) Scheda di valutazione
- 11) Fotografie (n.10 contenute nella cartella Fotografie)
- 12) Perizia per Privacy

Strambino, li 15/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benedetto Laura



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mathi (TO) - Via Circonvallazione 29, piano T
Appartamento sito al piano terra, accessibile da scala condominiale e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere e bagno. Al piano seminterrato è presente la cantina di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La prima variante strutturale al PRG individua l'area in zona definita come "aree sature capoluogo" ed in particolare l'art. 23 delle Norme tecniche di attuazione definisce i parametri e le modalità di progettazione.

Prezzo base d'asta: € 47.900,00





SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mathi (TO) - Via Circonvallazione 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione. Alcune piastrelle del pavimento sono rotte, mancano le placchette di finitura dei punti luce e il portoncino d'ingresso ha evidenti segni di graffi sulla superficie.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra, accessibile da scala condominiale e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere e bagno. Al piano seminterrato è presente la cantina di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 10/07/2007
Reg. gen. 37821 - Reg. part. 9179
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.000,00
Rogante: Notaio BELIGNI Sandra
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 19894
N° raccolta: 8914



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 07/01/2026
Reg. gen. 80 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

