TRIBUNALE DI IVREA
QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2023 DEL R.G.E.IMM.

Trascrizione atto di pignoramento	Presso	Data	Reg. generale	Reg. particolare
	IVREA	**24 ottobre 2023**	**8203**	**6864**

LOTTO UNICO
QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Pignoramento per il diritto di **proprietà** per la quota di **(1/1)** dei seguenti beni.			
Ubicazione	Cuceglio (TO) - via Cavour, 1			
	Lotto Unico			
	Bene N° 1 - compendio pignorato composto da appartamento e autorimessa			
Catasto fabbricati (CF)	**Sezione**	**Foglio**	**Particella**	**Sub.**
		11	**362**	**16**
	Sezione	**Foglio**	**Particella**	**Sub.**
		11	**362**	**6**

VALORI

Valore di mercato	€	33.000,00	Valore a base d'asta	€	**21.000,00**

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	✓	**corrisponde**
		non corrisponde
Comproprietari non esecutati		sussistono
	✓	**non sussistono comproprietari non esecutati**
Documentazione ex art. 567 cpc	✓	**corrisponde**
		non corrispondente
Continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 cc	✓	**sussiste**
		non sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	✓	**sussistono vincoli di natura Urbanistica Edilizia**
		non sussistono vincoli
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	✓	**le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita**
		sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione	✓	**libero**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Paragrafo	Descrizione
	Lotto UNICO
DATI CATASTALI	Non esiste coerenza oggettiva, per ciò che riguarda le planimetrie dell'unità immobiliare depositata in catasto. Esse non rappresentano lo stato dei luoghi. NON esiste coerenza, sia soggettiva, sia oggettiva, relativamente alla rappresentazione in atti del sito edificato.
SERVITU'	La corte cosi come l'androne carraio, sono soggetti a servitù di passaggio NON derivante da titoli, bensì di tipo apparente. Esiste servitù di scarico - non derivante da titoli - all'interno del locale autorimessa.
NORMATIVA URBANISTICA	Esistono vincoli di natura urbanistica ed edilizia. Trattasi di tessuto storico del Comune Nuclei di Antica Formazione.
REGOLARITA' EDILIZIA	NON ESISTE REGOLARITA' EDILIZIA. I beni pignorati presentano opere abusive di tipo non essenziale. NON sono abitabili. NON vi è corrispondenza per ciò che riguarda i requisiti igienico sanitari. E' stato riscontrato il mancato rispetto delle prescrizioni relative all'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione.

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 15
Riserve e particolarità da segnalare 17
Conclusioni 17

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

INCARICO

In data 17.11.2023, il sottoscritto Fabrizio GIORIO geometra, residente in Via Sant'Anna, 40/E - 10034 - Chivasso (TO) e, con studio in Ivrea alla via bertinatti, 1 - e-mail fabri.restructura@gmail.com, PEC fabrizio.giorio@geopec.it, Tel. 0125 49130, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n° 8881 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale d'Ivrea al n° 136#, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 26.11.2023 depositava, in forma di trattazione scritta, telematicamente dichiarazione di accettazione dell'incarico e del giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Cuceglio (TO) - Via Cavour, 1

DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Cuceglio (TO), alla Via Cavour, con accesso dal numero civico 1, e precisamente:

appartamento - al piano primo (secondo fuori terra), alloggio composto di: ingresso su terrazzo coperto e aperto sul lato rivolto a ovest, cucina/soggiorno, due locali, un bagno e un sottoscala; detta scala conduce al sottotetto, il quale è di fatto inaccessibile (Cfr. Allegato 8 - Foto 10-11);

autorimessa - al piano terreno (primo fuori terra); un locale ad uso autorimessa con ingresso indipendente (Cfr. Allegato 8 - Foto 5-6).

L'accesso avviene dalla via pubblica - via Cavour - attraverso un androne carraio, posto al civico 1, che conduce a un cortile comune. Attraverso detto cortile si accede: con i veicoli al locale adibito ad autorimessa e posto allo stesso piano; in maniera pedonale, attraverso una scala esterna, all'appartamento posto al piano primo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Cuceglio (TO) - Via Cavour, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito 2.4
Esiste la corrispondenza tra i dati risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. - sostituita da certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO in Perugia, in data 30.10.2023 - e quelli effettivi.

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  [redacted]
  [redacted]
  Nato a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Quesito 2.1
NON si tratta di pignoramento di quota. L'atto di pignoramento colpisce i diritti di proprietà per l'intero in capo all'esecutato.
Titolarità alla trascrizione del pignoramento
Come certificato dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. e accertato mediante le ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA, il titolare del compendio immobiliare pignorato è [redacted] come su descritto.
Residenza
Il signor [redacted] risulta residente a [redacted], il tutto come da certificato di residenza, richiesto dal custode giudiziario e depositato agli atti (Cfr. Allegato 5).

CONFINI

Quesito 1.1
Coerenze generali (Cfr. Planimetria 3):
dell'appartamento (sub. 16): altra unità immobiliare del piano (sub.9) su due lati, vuoto su via Cavour, vuoto su porzione di cortile comune (sub.1);
dell'autorimessa (sub. 6): cortile comune (sub.1), altra autorimessa (sub.7), la particella 364 dello stesso foglio 11, altra unità immobiliare (sub.15).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie principale - Appartamento	54,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	0,00 m	Primo
Superficie secondaria - Terrazzo coperto e ripostiglio	15,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	0,00 m	Primo
Superficie principale - Autorimessa	13,00 mq	16,00 mq	0,75	12,00 mq	0,00 m	Terreno
			Superficie convenzionale complessiva:	**84,80 mq**		

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

Quesito 1.1
La consistenza sopracitata è stata valutata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). La quale rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono nella zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata ottenuta rendendo omogeneo il valore unitario delle superfici secondarie (complementari e/o speciali) rispetto alla superficie principale, applicando loro opportuni coefficienti di ponderazione detti rapporti mercantili. In particolare, essa, è stata desunta dalla misura grafica della planimetria catastale e degli elaborati grafici, reperiti presso gli enti, opportunamente rapportati sulla base delle misurazioni di controllo eseguite in loco.

Divisibilità del bene
Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero delle porzioni immobiliari.
NON si tratta di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quesito 1.2
Gli attuali dati di cui al **Catasto Fabbricati**, relativi all'unità immobiliare ad uso **appartamento (sub. 16)**, derivano dalle seguenti variazioni:
- costituzione: in atti dal 09/04/1993, con il quale viene costituita l'unità immobiliare foglio 11 particella 362 sub. 8, categoria F/4;
- classamento del 13/03/1992 in atti dal 13/12/1999 (n.1880.3/1992), da F/4 a A/4;
- variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- frazionamento del 23/01/2001 Pratica n. 41066 in atti dal 23/01/2001 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 1256.1/2001), da subalterno 8 a subalterno 16;
- variazione nel classamento del 24/01/2002 Pratica n.52452 in atti dal 24/01/2002 variazione di classamento (n. 3704.1/2002);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Gli attuali dati di cui al **Catasto Fabbricati**, relativi all'unità immobiliare ad uso **autorimessa (sub. 6)**, derivano dalle seguenti variazioni:
- costituzione: in atti dal 09/04/1993, con il quale viene costituita l'unità immobiliare foglio 11 particella 362 sub. 6, categoria F/4;
- classamento del 13/03/1992 in atti dal 13/12/1999 (n.1880.1/1992), da F/4 a C/6;
- variazione del 07/09/2015 Pratica n. TO0392642 in atti dal 07/09/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n.226385.1/2015);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Successivamente per gli immobili su descritti non si riscontrano variazioni né dell'identificativo, né di classamento e consistenza catastale (Cfr. allegato 03).

Siti edificati
Le particelle 362 e 363, sulle quali insistono i fabbricati all'interno dei quali si trovano le porzioni di edificio oggetto di pignoramento. Esse risultano ancora presenti in banca dati del Catasto Terreni (intestate a persona fisica) in qualità di Fabbricato Rurale e Vigneto a far data dall'impianto meccanografico dello 01/12/1976 (Cfr. Allegato 4). Dette particelle non sono state trattate ne certificandone l'edificazione, ne l'aggiornamento grafico rappresentandone gli attuali perimetri degli edifici - sia sulla mappa del catasto terreni sia in atti con il necessario cambio di qualità in Ente Urbano (Cfr. Certificazione Notarile - Estratto di mappa allegato).

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	362	16		A4	2	4,0	67 mq	140,48 €	Primo	
	11	362	6		C6	U	13	17 mq	42,3 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

Esiste coerenza soggettiva in quanto l'intestazione catastale delle porzioni immobiliari urbane pignorate, corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.
Esiste coerenza oggettiva per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali i beni sono individuati al Catasto Fabbricati, che corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione.
NON esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda le planimetrie (Cfr. Planimetrie 1-2) in atti presso gli archivi catastali. Le stesse, presentano le seguenti discrepanze rispetto allo stato dei luoghi riscontrato (Cfr. Planimetrie 4-5):
• **appartamento (sub. 16)**: una non precisa scala di riproduzione; mancata indicazione di aperture o imprecisa rappresentazione delle stesse in ordine al posizionamento e/o alle dimensioni; l'altezza interna è di 2,46 mt, nella planimetria in atti indicata in 2,60 mt;
• **autorimessa (sub. 6)**: una non precisa rappresentazione grafica, l'ingombro interno ha una superficie inferiore; l'altezza interna è di 2,60 mt, non è indicata nella planimetria in atti.
E' pertanto necessaria la redazione di una variazione catastale presso il Catasto Fabbricati, se tale aggiornamento fosse ritenuto necessario al prosieguo del procedimento esecutivo dall'Ill.mo G.E. , esso comporterebbe un costo pari a circa Euro 800,00 oltre ai diritti catastali e agli oneri fiscali.
NON esiste coerenza, sia soggettiva, sia oggettiva, relativamente alla rappresentazione in atti del sito edificato. Le particelle 362 e 363, sulle quali insistono i fabbricati all'interno dei quali si trovano le porzioni di edificio oggetto di pignoramento, risultano ancora presenti in banca dati del Catasto Terreni (intestate a persona fisica), in qualità di Fabbricato Rurale e Vigneto a far data dall'impianto meccanografico dello 01/12/1976 (Cfr. Allegato 4). Dette particelle non sono state trattate ne certificandone l'edificazione, ne l'aggiornamento grafico rappresentandone i perimetri degli edifici - sia sulla mappa del catasto terreni sia in atti con il necessario cambio di qualità in Ente Urbano (Cfr. Certificazione Notarile - Estratto di mappa allegato).

PRECISAZIONI

Il bene è in proprietà a persona fisica, pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell' I.V.A. .
In relazione ad eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, a seguito del sopralluogo eseguito, non le ritengo necessarie. Non vi sono, infatti, situazioni che possano arrecare un'imminente stato di pericolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

PATTI

Quesito 3.4
Per quanto riguarda i patti viene fatto espresso riferimento all'atto di provenienza all'esecutato e ai precedenti atti meglio specificati e descritti nel paragrafo Provenienza Ventennale.
In particolare:
- Atto di provenienza 2007 - nella Sezione D della relativa trascrizione (Cfr. Allegato 01) viene precisato che: [...] la vendita e' stata fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, e così e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi autori, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto e' parte e di correlativa partecipazione alle spese generali ai sensi di legge. la vendita e' stata fatta ed accettata sotto l'osservanza di tutti i patti, riserve e condizioni contenuti nell'atto a rogito Notaio Antonio BOGGIO in data 3 giugno 1951, repertorio n. 5198/3758, registrato a Castellamonte il 23 giugno 1951 al n. 739, portante vendita dei locali oggetto dell'atto che si trascrive alla signora [redacted], dante causa dell'attuale venditrice. [...].

STATO CONSERVATIVO

Quesito 5
Lo stato di conservazione è sufficiente - per ciò che riguarda gli interni, scarso per le facciate e l'edificio nel suo complesso (Cfr. Allegato 8 - Documentazione fotografica). A tal proposito, in relazione alle sue condizioni di obsolescenza fisica, funzionale e/o economica, risulta necessaria l'esecuzione di opere per il ripristino dello stato di funzionalità. Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un adeguato prezzo unitario.

PARTI COMUNI

Quesito 3.2
La proporzionale quota di comproprietà derivante da tutto ciò e quanto è comune negli edifici in condominio, per destinazione, uso o per Legge (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.). Nel caso specifico in quanto trattasi di edificio, composto di più unità immobiliari, avente struttura multipiano contigua ad altri con la comproprietà di muri maestri, divisori e/o di tamponamento.
In particolare androne carraio e cortile comuni (Cfr. Planimetria 3 - EP). L'accesso avviene dalla via pubblica - via Cavour - attraverso un androne carraio, posto al civico 1, che conduce a un cortile comune. Attraverso detto cortile si accede: con i veicoli al locale adibito ad autorimessa e posto allo stesso piano; in maniera pedonale, attraverso una scala esterna, all'appartamento posto al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quesito 3.1
Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.
In particolare:
- Atto di provenienza 2007 - nella Sezione D della relativa trascrizione (Cfr. Allegato 01) viene precisato che: [...] la vendita e' stata fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, e così e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi autori, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto e' parte e di correlativa partecipazione alle spese generali ai sensi di legge. la vendita e' stata fatta ed accettata sotto l'osservanza di tutti i patti, riserve e condizioni contenuti nell'atto a rogito notaio Antonio BOGGIO in data 3 giugno 1951, repertorio n. 5198/3758, registrato a Castellamonte il 23 giugno 1951 al n. 739, portante vendita dei locali oggetto dell'atto che si trascrive alla signora [redacted], dante causa dell'attuale venditrice. [...].
Autorimessa
Esiste servitù di scarico - non derivante da titoli - all'interno del locale autorimessa. Al suo interno sono presenti tubi di scarico provenienti dalle unità immobiliari soprastanti (Cfr. Allegato 8 - Foto 06).

Quesito 3.4
Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura (censo, livello o uso civico). Come accertato dalle verifiche eseguite mediante il portale dei servizi online della Regione Piemonte sezione dedicata agli Usi Civici e dall'esame del vigente P.R.G.C. .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Quesito 5

La zona
Comune di Cuceglio, città metropolitana di Torino, in Piemonte.

Caratteristiche locazionali
Cuceglio è un piccolo centro agricolo del Canavese occidentale. Il paese è posto a un'altitudine di 375 m s.l.m. e dista circa 18 km da Ivrea, 25 Km da Chivasso e 30 km dal capoluogo Torinese.

L'edificio
Le porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento sono poste in un nucleo urbano di vecchia formazione, posto al centro del concentrico del paese, che si sviluppa da nord a sud. L'edificio è addossato ad altri fabbricati ed è composto di due piani fuori terra. Adibito alla civile abitazione con annesse pertinenze. Esso è accessibile dalla via pubblica - via Cavour - attraverso un androne carraio e un cortile comuni. Ha una composizione architettonica tradizionale. E' libero su due lati ed ha una struttura edilizia con caratteri ambientali e compositive tipiche dei fabbricati che componevano questi nuclei di vecchio impianto (Cfr. Allegato 8 - Documentazione fotografica).

Stato di conservazione
Lo stato di conservazione è sufficiente - per ciò che riguarda gli interni, scarso per le facciate e l'edificio nel suo complesso (Cfr. Stato Conservativo).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

Caratteristiche costruttive e finiture
copertura: a tetto, di vecchio impianto, con struttura portante di legno e manto di copertura in elementi di laterizio (coppi);
strutture in elevazione: in muratura portante di tipo a sacco (mista di pietra e laterizio);
orizzontamenti: a solaio piano;
struttura di collegamento: scala esterna con struttura in cemento;
finiture esterne: murature in parte intonacate al rustico e in parti con mattoni a vista;
serramenti esterni: porte e finestre a doppio battente di legno;
finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica;
il servizio igienico: è rivestito di piastrelle di ceramica e dotato di accessori con elementi sempre in ceramica di colore bianco, comprensivi di rubinetteria;
serramenti interni: porte di legno;
impianti: l'impianto idrico e del tipo tradizionale sotto traccia così come l'impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è composto da un generatore di calore autonomo e elementi radianti; per quanto riguarda gli stessi, non sono state riscontrate le regolari dichiarazioni di conformità (Cfr. Regolarità edilizia). Non è pertanto garantita la loro conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati o all'epoca dell'ultimo adeguamento obbligatorio.

Esposizione e prospicienza
La porzione di fabbricato è libera su due lati.

Autorimessa
Caratteristiche costruttive e finiture
copertura: inserita al pian terreno di altro corpo di fabbrica;
strutture in elevazione: in muratura portante di tipo a sacco (mista di pietra e laterizio);
orizzontamenti: a solaio piano;
finiture esterne: muratura intonacata;
serramenti esterni: portone basculante di lamiera metallica;
finiture interne: pareti al rustico, a vista; pavimento in battuto di cemento;
impianti: priva d'impianti; al suo interno sono presenti tubi di scarico provenienti dalle unità immobiliari soprastanti (Cfr. SERVITU').

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito 4.1
I beni sono liberi. Il signor [redacted] risulta residente a [redacted], il tutto come da certificato di residenza, richiesto dal custode giudiziario e depositato agli atti (Cfr. Allegato 5).

Quesito 4.2
Per quanto riguarda la verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, se in capo all'esecutato esistano contratti registrati che riguardassero i beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ad oggi non ha ottenuto risposta.
Si rimanda alle dichiarazioni rilasciate dall'esecutato in occasione del sopralluogo e riportate nella relazione del custode giudiziario del 30.01.2024 e depositata in atti [...] è disabitato da anni, da quando l'ultimo conduttore ha lasciato l'appartamento; - il signor [redacted] ha dichiarato che l'abitazione è priva di utenze ad eccezione della fornitura dell'acqua [...].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 31/01/2001</td><td rowspan="6">Alla società [redacted], per la quota dell'intero (1/1); le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento pervennero, in forza di cessione da parte di [redacted] per la quota dell'intero (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">ATTO ULTRA VENTENNALE - COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Remo BASSETTI in Torino</td><td>31/01/2001</td><td>18803</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>IVREA</td><td>08/02/2001</td><td>829</td><td>652</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 31/05/2007</td><td rowspan="6">All'esecutato [redacted] per la quota dell'intero (1/1); le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento pervennero, in forza di cessione da parte di [redacted], per la quota dell'intero (1/1). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">ATTO DI PROVENIENZA - INFRA VENTENNIO - COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Felice ROSSI in Torino</td><td>31/05/2007</td><td>50839</td><td>17133</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>IVREA</td><td>16/06/2007</td><td>5824</td><td>3894</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>

Quesito 2.3

Esiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento ai sensi ex art. 2650 c.c. , il tutto come dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. sostituita da certificazione notarile - in atti - redatta il 30.10.2023 dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO in Perugia e accertato con ispezioni ipotecarie eseguite, in data 18.12.2023 e aggiornate il 17.03.2024, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (Cfr. Allegati 01-06-07).

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 17/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a IVREA il 16/06/2007
  Reg. gen. 5825 - Reg. part. 1281
  Quota: Intero
  Importo: € 120.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Spese: € 40.000,00
  Percentuale interessi: 6,45 %
  Rogante: Notaio ROSSI Felice in Torino
  Data: 31/05/2007
  N° repertorio: 50840
  N° raccolta: 17134

Trascrizioni

- [redacted]**Atto giudiziario, esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ivrea il 24/10/2023
  Reg. gen. 8203 - Reg. part. 6864
  Quota: Intero
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Quesito 3.6
Dalle informative ricevute, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:
- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- per ciascun'iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00.

Agli importi sopraindicati andrà sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione, presentazione e successivo ritiro delle note.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

NORMATIVA URBANISTICA

Quesito 6.1
Dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Cuceglio e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRG vigente (Cfr. Allegato 9-10), si evince che il fabbricato entro cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è inserito in area identificata come Nuclei di Antica Formazione (A2). Le prescrizioni sono definite dall'art. 13.1.1 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso comune.
Carattere dell'area
Sono le parti di territorio nelle quali sono compresi edifici che, pur privi di valore storico-artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune.

Quesito 3.5
Limitazioni di natura urbanistica o edilizia
Tali limitazioni derivano dagli art.li 13.1.1 e 13.1.16 delle N.T.A. . In particolare questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di permesso di costruire, esclusivamente di interventi di: - manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o di impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "A", senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati.

Previa predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (Piano di Recupero) di iniziativa privata o pubblica estesi ad ambiti significativi del tessuto edificato gli interventi consentiti saranno i seguenti:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "B" e demolizione con ricostruzione.

Quesito 6.4
L'acquisizione del C.D.U. non è necessaria, in quanto trattasi di vendita di porzioni di fabbricato urbano con annessa area su cui insiste l'edificio (lotto edificato), la quale ha una superficie complessiva inferiore ai 5.000 metri quadrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 6.1
Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CUCEGLIO, relativamente all'edificio e alle porzioni - in esso comprese e oggetto di pignoramento - sono stati riscontrati e verificati i titoli abilitativi elencati di seguito. Così come da documentazione rilasciata, a mezzo posta elettronica certificata, dallo Sportello Unico per l'Edilizia di Cuceglio in data 15.02.2024. La sua costruzione risale presumibilmente a data antecedente il 1° settembre 1967.

Titolo autorizzativo
• Autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 43/1984, protocollata il 1.8.1984 al n. 795, per manutenzione straordinaria di parte del tetto della casa.
• Autorizzazione di manutenzione straordinaria per realizzazione di intonaco n. 9/1988, protocollata il 12.4.1988 al n. 403, numero 11/1988 rilasciata il 02.05.1988. **NON riguarda i beni oggetto di pignoramento**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

Agibilità
NON esiste il certificato di agibilità. Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuceglio non è stato rinvenuto detto certificato.

Quesito 6.2
Regolarità edilizia
I beni NON risultano regolari. Sono presenti difformità non essenziali e risultano NON abitabili.
In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato ricevuto, non pare possibile intendere quest'ultimo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati, che in questo caso hanno rilasciato atti autorizzativi, e non hanno espresso pareri ostativi. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, preciso che quanto di seguito indicato è stato assunto in ragione della normativa attualmente vigente e può essere soggetto a diverse interpretazioni, modificazioni ovvero variazioni.

Raffronto
In particolare – per ciò che riguarda l'edificio - in considerazione che il suo impianto costruttivo è di vecchio impianto (ante 1967) - non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità. Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato nell'unico elaborato grafico rinvenuto - quale la planimetria originaria depositata in atti catastali in data 12.03.1992 (Cfr. Allegato 13) - si ritiene sostanzialmente che vi sia corrispondenza.

Detto ciò, a seguito di detto raffronto, risultano le seguenti difformità edilizie:
appartamento
•una non precisa scala di riproduzione;
•mancata indicazione di aperture o imprecisa rappresentazione delle stesse in ordine al posizionamento e/o alle dimensioni;
•l'altezza interna è di 2,46 mt, nella planimetria in atti indicata in 2,60 mt;
autorimessa
•una non precisa rappresentazione grafica, l'ingombro interno ha una superficie inferiore.

I beni pignorati, pertanto, presentano opere realizzate in difformità dall'unico elaborato grafico rinvenuto e datato 1992. **Opere abusive di tipo non essenziale.**

Regolarizzazioni amministrative
A seguito di quanto su descritto tali difformità - a puro titolo prudenziale - visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i. in particolare sotto il profilo urbanistico; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria. Ritengo, a seguito di quanto summenzionato, indispensabile verificare, con il responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Cuceglio, la fattibilità di detta istanza e quali procedure amministrative adottare.

I relativi costi
Per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi di sanatoria urbanistica i costi ammontano approssimativamente a € 2.500,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

Al contrario, **non vi è corrispondenza per ciò che riguarda i requisiti igienico sanitari**. E' stato riscontrato il mancato rispetto delle prescrizioni relative all'altezza minima interna dei locali adibiti a vani di abitazione, con la presenza permanente di persone. In particolare i locali hanno subito delle modifiche che hanno comportato il peggioramento della loro altezza interna - indicata in mt 2,60 nella planimetria catastale agli atti (Cfr. Planimetria 1) - mentre di fatto, l'altezza misurata in loco, è di mt 2,46.

Regolarizzazioni
Il peggioramento dell'altezza interna - che di fatto con i mt 2,60 indicati non rispettava già di per se i requisiti igienico sanitari di cui al DM 1975, il quale fissa l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione in mt 2,70 - **comporta che l'appartamento non risulta abitabile**. Si ritiene quanto meno necessario il ripristino dell'altezza interna in mt 2,60 - se possibile tecnicamente - per ricondurlo alle condizioni di abitabilità originaria. Va comunque verificato, presso gli enti sanitari preposti, se tali interventi siano ritenuti conformi e sufficienti a tale scopo.
In conclusione, ritengo necessario da parte di un possibile aggiudicatario valutare attentamente, a propria cura e con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, quali siano gli iter autorizzativi che dovranno essere posti in essere, così come gli adeguamenti delle altezze e soprattutto le eventuali conseguenze economiche dell'alea derivante dalla concreta fattibilità o meno di regolarizzare i beni oggetto di pignoramento.

I relativi costi
In considerazione dell'alea summenzionata in questa sede non è possibile stimarne i relativi costi, che si suddividono in sanzioni pecuniarie, diritti concessori e spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle procedure amministrative necessarie. Inoltre deve essere considerato il costo necessario alla realizzazione delle opere di adeguamento dei locali. In quest'ottica, il valore di mercato dei beni pignorati sarà abbattuto di un'aliquota percentuale che terrà conto di quanto sopra descritto, e in particolare dell'aleatorietà della possibilità o meno di ripristinarne l'abitabilità (Cfr. par. CRITERI FORMAZIONE LOTTI).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Quesito 3.2
Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura. Unica eccezione - come dichiarato nel verbale di accesso dall'esecutato riportato nella relazione del custode in data 31.01.2024 - la fornitura dell'acqua che è unica per tutti gli immobili che si affacciano sul cortile comune, le quali spese vengono ripartite fra gli stessi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Quesito 7

Formazione dei lotti
Per la vendita dei beni oggetto di pignoramento identificati come Bene n°1 si propone l'identificazione di un Lotto Unico.

Considerazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare.
Il settore residenziale

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino, in relazione alle altre province del Piemonte, mostra una certa varietà degli andamenti. In particolare, viene confermata la tendenza degli ultimi anni con un leggero aumento dei volumi delle compravendite. Mentre sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite, in quanto la flessione degli stessi prosegue ancora oggi, seppur con una più limitata contrazione (Agenzia del Territorio – ABI – Borsini immobiliari). Negli ultimi due anni – 2,30%.

Procedimenti di stima
Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento. Procedendo <<[...]al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,[...]>>. Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, sviluppata attraverso procedimenti sintetici comparativi mono o pluri parametrici;
- metodologia indiretta, sviluppata attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso un'analisi e un'elaborazione di fattori e informazioni che attengono a entità economiche differenti rispetto alle finalità della ricerca.

Criterio di stima adottato.
In considerazione della natura dei beni pignorati, su descritta, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto alpino in cui sono ubicati e quanto descritto in modo migliore nei paragrafi che compongono la presente relazione ho proceduto a stimare gli immobili con l'applicazione del metodo diretto. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, adotto come criterio di stima quel sintetico comparativo monoparametrico (confronto diretto), maggiormente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona. Il quale presuppone un confronto sintetico, diretto e immediato tra parametri rappresentativi della capacità economica dei beni posti a confronto. In dipendenza di ciò la stima si basa su un'indagine di mercato immobiliare, che riguarda i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o un'altra misura della consistenza). Esso si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto e di una relazione per risolvere il problema di stima, per cui il procedimento di stima può essere reso come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile.

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

Stima.
In considerazione di quanto sino ad ora esposto e a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, ritengo congruo, nell'attribuire un valore ai beni pignorati considerare altresì, quanto segue:

• che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per metro quadro correnti nella zona - B1/Centrale - degli immobili similari variano da 390 a 580 €/mq per le abitazioni;
• che i valori unitari di mercato (vedi pubblicazioni di borsini immobiliari), per metro quadro correnti nella zona, degli immobili similari variano da 440 a 550 €/mq per le abitazioni;
• che il campione di indagine per le abitazioni ex rurali parzialmente ristrutturate proposte sul mercato e poste nelle immediate vicinanze è il seguente:

Descrizione	Anno	Condizione	Superficie	Valore complessivo	Valore unitario	Regione
Bene Comparabile ristrutturato	2005	buono/abitabile	158 mq	55.000 €	348 €	Via Milano - Centro
Bene Comparabile ristrutturato	1970	abitabile	160 mq	62.000 €	387 €	Via Mazzini - Centro
Bene Comparabile ristrutturato	-	abitabile	165 mq	75.000 €	454 €	Via G. Garibaldi - Centro
Bene Comparabile da ristrutturare	-	-	190 mq	65.000 €	340 €	Piazza P. Pia - Centro
Media comparata		TOTALI	673 mq	257.000 €	381 €	
Bene oggetto di stima	2006	discreto/abitabile	85 mq			Via Cavour,1 - Centro

• che comparando i dati economici e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili che hanno formato i campioni di indagine sopra elencati con le porzioni immobiliari pignorate oggetto di stima, in relazione alle seguenti loro caratteristiche e condizioni, quali:

- il segmento di mercato, in cui si colloca l'edificio nel quale è ubicato il bene, che è di tipo ex rurale ristrutturato in condizioni di conservazione discrete abitabili;

- che i dati comparabili di detti fabbricati similari sono stati ulteriormente rapportati alla realtà di mercato della zona attraverso una relazione strumentale tra il segmento di mercato dei prezzi offerta e quello dei prezzi reali di compravendita. In questo caso il rapporto ha generato un coefficiente di allineamento pari allo 1,02;

- la necessità di intervento di manutenzione straordinaria per ripristinarne la necessaria funzionalità ed efficienza, in particolar modo l'altezza minima interna pari a mt 2,60 indicati nella planimetria catastale quale unico elaborato grafico che ne definisca consistenza e tipologia;

attribuisco un valore unitario superficiale di 389 €/mq - ai beni oggetto di pignoramento e valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Cuceglio (TO) - Via Cavour, 1	84,80 mq	389,00 €/mq	€ 32.987,20	100,00%	€ 33.000,00
				Valore di stima:	€ 33.000,00

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia di vizi occulti (Cfr. Quesito 7 del mandato)	10,00	%
Oneri e costi di regolarizzazione urbanistica e igienico sanitaria e/o aleatorietà della possibilità o meno di renderli nuovamente abitabili (Cfr. REG. EDILIZIA)	27,00	%
Valore di stima:	€ 33.000,00	
Deprezzamento:	- € 12.210,00	
Valore di stima deprezzato:	€ 20.790,00	

Valore di stima a base d'asta valutato a corpo (arrotondato): € 21.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

- NON esiste coerenza oggettiva, per ciò che riguarda le planimetrie dell'unità immobiliare depositata in catasto. Esse non rappresentano lo stato dei luoghi;

- NON esiste coerenza, sia soggettiva, sia oggettiva, relativamente alla rappresentazione in atti del sito edificato;

- la corte cosi come l'androne carraio, sono soggetti a servitù di passaggio NON derivante da titoli, bensì di tipo apparente. Esiste servitù di scarico - non derivante da titoli - all'interno del locale ad uso autorimessa;

- esistono vincoli di natura urbanistica ed edilizia, in quanto i beni si trovano all'interno del tessuto storico del Comune - Nuclei di Antica Formazione;

- NON ESISTE REGOLARITA' EDILIZIA. I beni pignorati presentano opere abusive di tipo non essenziale;

- NON sono abitabili;

- NON vi è corrispondenza per ciò che riguarda i requisiti igienico sanitari. E' stato riscontrato il mancato rispetto delle prescrizioni relative all'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e trasmette la stessa alle parti e ai debitori ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c., tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

IVREA, li lunedì 25 marzo 2024

Firmato digitalmente da
(D.G.T. fabrizio giorio geometra)
FABRIZIO GIORIO

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

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

Firmato Da: FABRIZIO GIORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 250c1b6b63b70755