



# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

contro



\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



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
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.230,00 .....	15

All'udienza del 16/01/2025, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email [oppiciele@libero.it](mailto:oppiciele@libero.it); oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lauriano (TO) - via Anselmina 12, piano 0-1

Fabbricato ad uso civile abitazione elevantesi per due piani fuori terra, situato nel centro storico di Lauriano, vicino ai servizi del paese. Non è dotato di garage, ma sono presenti alcuni parcheggi comunali nelle immediate vicinanze.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lauriano (TO) - via Anselmina 12, piano 0-1

## 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 ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Non è stato possibile recuperare il certificato anagrafico dell'esecutato perchè non è più residente nel comune di Lauriano.

## CONFINI

Il fabbricato confina a nord-est con strada privata, a sud-est con via Anselmina, a sud-ovest e nord-ovest con fabbricato di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	30,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,86 m	0
Abitazione piano primo	29,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,73 m	1
Balcone scoperto	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate da rilievo strumentale effettuato in data 27/02/2025.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/12/1991	**** OMISSIS **** Proprieta' 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Piano 0-1
Dal 19/12/1991 al 27/04/1994	**** OMISSIS **** Proprieta' 10/20, **** OMISSIS **** Proprieta' 10/20	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Piano 0-1
Dal 27/04/1994 al 26/09/1994	**** OMISSIS **** Proprieta' 10/20, **** OMISSIS **** Proprieta' 10/20	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 188,51 Piano 0-1
Dal 26/09/1994 al 16/10/1998	**** OMISSIS **** Proprieta' 1/2, **** OMISSIS **** Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 188,51 Piano 0-1
Dal 26/09/1994 al 27/04/1994	**** OMISSIS **** Proprieta' 1/2, **** OMISSIS **** Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Graffato 0-1
Dal 16/10/1998 al 04/12/2003	**** OMISSIS **** Proprieta' 500/1000, **** OMISSIS **** Proprieta' 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 188,51 Piano 0-1
Dal 04/12/2003 al 25/11/20003	**** OMISSIS **** Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 188,51 Piano 0-1
Dal 25/11/2003 al 09/11/2015	**** OMISSIS **** Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 0-1
Dal 09/11/2015 al 25/01/2025	**** OMISSIS **** Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 212 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale Totale: 79 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 78 m <sup>2</sup> Rendita € 180,76 Piano 0-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	212			A3	1	3,5 vani	Totale: 79 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte* *: 78 m <sup>2</sup>	180,76 €	0-1	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e sopralluogo non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale ed lo stato dei luoghi in quanto sono emerse le seguenti difformità:

- al piano primo la parete tra la scala e la camera è allineata a quella tra la camera e il ripostiglio;
- al piano primo è stata realizzata una finestra nel ripostiglio lato strada privata.

Occorrerà aggiornare la planimetria catastale, previo deposito di pratica in sanatoria presso il Comune, come meglio dettagliato nel capitolo relativo alla "regolarità edilizia".

Per quanto riguarda, invece, l'estratto di mappa non è stato indicato il ripostiglio al piano terra; al fine di poterlo aggiornare occorrerà approfondire presso l'Ufficio Tecnico e presso il Catasto quanto edificato e quanto in possesso della proprietà limitrofa; tutto ciò si rende necessario poichè, relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento, essendo stato edificato ante '67, non sono presenti le tavole grafiche relative alla pratica edilizia di edificazione e alle autorizzazioni successive.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità risulta in cattivo stato manutentivo poichè risulta in stato di abbandono: le pareti ed i soffitti hanno evidenti tracce di muffa e umidità, i sanitari sono da sostituire. Gli infissi sono invece in discreto stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato non fa parte di un contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con altre unità abitative.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto della presente stima, è situata in Lauriano (TO), in via Anselmina n.12.



Il fabbricato è stato realizzato ante '67 ed è ubicato in centro storico, fronteggiante la strada comunale e privo di cortile.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Anselmina attraverso porta di accesso in legno.



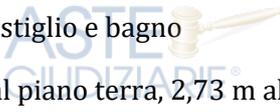
Le caratteristiche tipiche dell'edificio risultano essere le seguenti:

- Struttura portante verticale con muri portanti in mattoni;
  - Struttura portante orizzontale in solaio di laterocemento;
  - Struttura del tetto principale e secondaria ad una sola falda in legno e manto di copertura in coppi;
  - Pluviali, gronde e faldali in lamiera;
  - Balconi in cemento con ringhiera in ferro.
- 
- 



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si eleva per due piani fuori terra collegati tra loro da scala interna in legno.

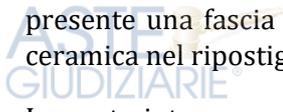
Essa è composta da:

- al piano terra: camera e ripostiglio
  - al piano primo: camera, ripostiglio e bagno
- 

L'altezza interna è di 2,86 m al piano terra, 2,73 m al piano primo.



Tutti i locali presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; sono presenti in tutti i locali pavimentazioni in piastrelle di ceramica e nel bagno sono presenti rivestimenti di piastrelle di ceramica a parete; al piano terra è presente una fascia di piastrelle su una parete, un tempo ospitante la cucina ed una parete con piastrelle in ceramica nel ripostiglio al piano terra.



Le porte interne sono in legno tamburato con vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro doppi semplice e persiane in legno con pannello pieno, mentre nel bagno sono presenti infissi in alluminio e vetro semplice.

Sono presenti inferriate in tutti gli infissi ad eccezione di quelli del bagno e del ripostiglio al piano primo.

Il bagno è stato ricavato a sbalzo sulla facciata e presenta i seguenti accessori:

- Doccia
- Bidet
- Vaso
- Lavandino.

E' presente un impianto elettrico sottotraccia non datato; è presente un impianto idrico sanitario e termico. E' presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e una caldaia, con terminali in termosifoni.

E' presente un citofono.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato e non risultano in essere contratti di locazione. L'esecutato non risulta residente nel Comune di Lauriano.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2003	**** OMISSIS ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Forni	04/12/2003	69770	26694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2	09/12/2003	37489	56061
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 09/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Torino il 19/12/2008  
Reg. gen. 59484 - Reg. part. 12877  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Torino il 29/10/2024  
Reg. gen. 44002 - Reg. part. 33086  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 294,00 per pignoramento Reg. gen. 44002 - Reg. part. 33086
- € 35,00 per ipoteca volontaria Reg. gen. 59484 - Reg. part. 12877

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade secondo il PRGC vigente in centro storico: Aree di più antica formazione AF, disciplinate secondo quanto previsto all'art. 7.1 "Aree di più antica formazione con interesse ambientale (AF) - ( Z.T.O. tipo "A" D.M. 02/04/1968 .

L'edificio è classificato con la lettera "M" per cui gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

All'interno delle aree Af si dovrà osservare una scelta scrupolosa sui materiali da impiegare, materiali che dovranno inserirsi nel contesto ambientale e quindi dovranno essere scelti tra quelli maggiormente caratterizzanti la tipologia degli edifici. Le cortine edilizie prospicienti spazi pubblici dovranno essere conservate e mantenute nella loro configurazione planimetrica, almeno per quanto riguarda i prospetti su spazi pubblici, evitando cioè arretramenti o avanzamenti di corpi di fabbrica estranei all'impianto originario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato ante '67 e successivamente sono state rilasciate delle autorizzazioni edilizie, prive di tavole grafiche allegate e sono le seguenti:

- autorizzazione edilizia n.479-31/91 del 13/06/1991 per opere di ristrutturazione (manca rilascio autorizzazione da parte del Comune)
- autorizzazione edilizia n.491-43/91 del 25/07/1991 per riduzione porta in finestra ed aumento di superficie finestrata al piano terra; sistemazione balcone con posa di veranda non fissa, posa di fossa settica imhoff;
- autorizzazione edilizia n.550-35/92 del 07/07/1992 per opere di tinteggiatura facciata e ripassatura tetto

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 27/02/2025 e confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale del 25/11/2003, che risulta l'unica pianta a nostra disposizione, sono emerse le seguenti difformità:

- apertura di una finestra al piano primo nel ripostiglio;
- nella camera al piano primo il muro divisorio della scala e quella del ripostiglio sono allineate, mentre nella planimetria catastale risultano disallineate.

Secondo quanto riportato dal PRGC vigente, essendo l'immobile inserito all'interno del centro storico, la realizzazione della finestra va in deroga alle distanze previste dalla normativa vigente (10 m da pareti frontestanti) e non è necessaria l'autorizzazione della proprietà vicina.

La differente posizione delle pareti interne invece rientra nelle tolleranze costruttive secondo il decreto-legge 59/2024 convertito in legge 105/2024- Decreto Salva Casa).

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio lo stato dei fatti, occorrerà depositare presso il Comune di Lauriano una pratica CILA in sanatoria per l'apertura della finestra, inserendo anche la diversa posizione dei tramezzi nella camera al piano primo.

Le spese da sostenere saranno le seguenti:

- diritti segreteria Euro 110,00
- sanzione CILA Euro 1.032,00
- spese professionali di redazione pratica circa Euro 1.500,00
- spese per aggiornamento planimetrico al Catasto circa Euro 600,00

Il totale delle spese ammonta a circa Euro 3.242,00.

#### 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lauriano (TO) - via Anselmina 12, piano 0-1
- Fabbricato ad uso civile abitazione elevantesi per due piani fuori terra, situato nel centro storico di Lauriano, vicino ai servizi del paese. Non è dotato di garage, ma sono presenti alcuni parcheggi comunali nelle immediate vicinanze.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 212, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 28.063,00
- La valutazione è stata effettuata con il metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto del presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione... Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche di mercato, ed in parte sulla base di dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari. I risultati dedotti dall'O.M.I. (Osservatorio del

Mercato Immobiliare) 2° semestre anno 2024 per abitazioni di tipo economico in Lauriano riporta valori da 460-690 €/mq; mentre i valori ricavati dal mercato immobiliare della zona riportano valori medi pari a: 450 €/mq per immobili di pari tipologia. Tenuto conto dei valori OMI, del mercato immobiliare nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire all'immobile un valore pari a 450,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Lauriano (TO) - via Anselmina 12, piano 0-1	80,18 mq	450,00 €/mq	€ 36.081,00	100,00%	€ 36.081,00
Valore di stima:					€ 36.081,00

Valore di stima: € 36.081,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3242,00	€

**Valore finale di stima: € 29.230,90**

**Valore finale di stima arrotondato: € 29.230,00**

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.

Mercenasco, li 13/04/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- Atto di provenienza
- Estratto di mappa
- Estratto PRGC
- Ispezione ipotecaria
- Planimetria catastale
- Visura catastale storica
- Autorizzazioni edilizie
- Documentazione fotografica

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Oppici Eleonora

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lauriano (TO) - via Anselmina 12, piano 0-1
- Fabbricato ad uso civile abitazione elevantesi per due piani fuori terra, situato nel centro storico di Lauriano, vicino ai servizi del paese. Non è dotato di garage, ma sono presenti alcuni parcheggi comunali nelle immediate vicinanze.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 212, Categoria A3.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade secondo il PRGC vigente in centro storico : Aree di più antica formazione AF; disciplinate secondo quanto previsto all'art. 7.1 "Aree di più antica formazione con interesse ambientale (AF) - ( Z.T.O. tipo "A" D.M. 02/04/1968 .

**Prezzo base d'asta: € 29.230,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.230,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lauriano (TO) - via Anselmina 12, piano 0-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 212, Categoria A3	<b>Superficie</b>	80,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta in cattivo stato manutentivo poichè risulta in stato di abbandono: le pareti ed i soffitti hanno evidenti tracce di muffa e umidità, i sanitari sono da sostituire. Gli infissi sono invece in discreto stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso civile abitazione elevantesi per due piani fuori terra, situato nel centro storico di Lauriano, vicino ai servizi del paese. Non è dotato di garage, ma sono presenti alcuni parcheggi comunali nelle immediate vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		