



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



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



G.E. Dott. Augusto SALUSTRI



Esperto nominato

Arch. Laura Benedetto



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Torino 2
Nota del:	31/12/2024
Numeri:	Reg. Gen. 55072 Reg. part. 41372

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	1)Villetta unifamiliare in Rivalba – Via San Rocco n. 2 2) Autorimessa in Rivalba – Via San Rocco n.2					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	10	311	2	A/7	1	948,99
	10	311	1	C/6	2	68,48

VALORE DI MERCATO:	€ 251.600,00 (duecentocinquantunomilaseicento/00)
BASE D'ASTA:	€ 216.000,00 (duecentosedicimila/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:	L'esecutato dichiara di abitare nell'immobile con il figlio

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 edilizia sanabile come meglio specificato in perizia;

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	6
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2.....	22



INCARICO



All'udienza del 16/01/2025, 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 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Villetta unifamiliare posta in area di pertinenza, elevata a due piani fuori terra, composta al piano terra da unico locale al grezzo in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione, locale caldaia e portico. Il vano scala accessibile da portoncino in ferro affacciato su corte di proprietà, conduce al vano scala e da qui al piano primo ove si collocano disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo coperto. Completa la proprietà l'area a verde che circonda la villetta. Gli accessi alla proprietà avvengono a mezzo di un cancello o da un cancelletto, prospicienti strada pubblica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Autorimessa al piano terra accessibile da corte interna di proprietà.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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** - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)

Gli esecutati risultano in stato libero (All.10 _Documenti esecutati).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)

Gli esecutati risultano in stato libero (All.10 _Documenti esecutati).

CONFINI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

L'intero lotto di terreno, su cui si erge la villetta, individuato al foglio 10 particella 311 confina allo stesso foglio con le particelle 667-378-strada-particella 314 e strada (All 1_Estratto di mappa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

L'autorimessa confina con corte su due lati e subalterno 2 su altri due.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	192,00 mq	1	192,00 mq	2,77 m	T-1
Cantina	19,00 mq	22,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	80,00 mq	80,00 mq	0,25	20,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				216,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte in parte sulla scorta delle mappe catastali e delle visure e in parte da rilievo in loco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale in quanto a seguito dei lavori di ristrutturazione non ci sono più i tramezzi e risulta impossibile verificare le misure.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1965 al 10/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 vani Piano T-1
Dal 10/02/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 vani Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 21/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 544,78 Piano T-1
Dal 21/12/1992 al 29/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 948,99 Piano T-1
Dal 29/10/2004 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 948,99 Piano T-1
Dal 24/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 948,99 Piano T-1

Dalla data del 24/10/2008 l'immobile risulta giustamente intestato agli esecutati (All.4_Visura storica sub 2). I dati catastali rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 208,00. In data 04/05/2020 viene variata la toponomastica da Regione San Rocco n. 16 in Via Torino n.25.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1965 al 10/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 56 mq Piano T
Dal 10/02/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 56 mq

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 56 mq Rendita € 124,36 Piano T
Dal 21/12/1992 al 29/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 mq Rendita € 68,48 Piano T
Dal 29/10/2004 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 mq Rendita € 68,48 Piano T
Dal 24/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 311, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 mq Rendita € 68,48 Piano T

Dalla data del 24/10/2008 l'immobile risulta giustamente intestato agli esecutati (All.5_Visura storica sub 1). I dati catastali rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 28. In data 04/05/2020 viene variata la toponomastica da Regione San Rocco n. 16 in Via Torino n.25.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	311	2		A7	1	10,5 vani	208 mq	948,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.2_Planimetria catastale sub 2), si è riscontrata difformità in quanto al piano primo vi sono differenze sulla posizione dei tramezzi, inoltre al piano terra i tramezzi sono stati interamente demoliti e a parte il locale tecnico, risulta essere presente un unico locale. Per le modifiche di cui sopra si dovranno predisporre nuove planimetrie catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	311	1		C6	1	26 mq	28 mq mq	68,48 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.3_Planimetria catastale sub 1), si è riscontrata difformità in quanto al piano terra i tramezzi sono stati interamente demoliti e la porzione ad autorimessa non è separata come da planimetria catastale agli atti.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

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**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

L'abitazione al piano primo, alla data del sopralluogo, risulta essere in discreto stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. Si evidenzia all'interno del bagno una macchia su soffitto e parte della parete perimetrale esterna, inoltre nel corridoio è presente un buco nel muro probabilmente ove era ubicata una canna fumaria. Il piano terra è invece in un cattivo stato manutentivo in quanto sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione mai conclusi. In particolare sono stati demoliti i tramezzi interni, è stato rimosso il precedente pavimento e scavato fino al piano sotto fondazioni. La porzione di solaio nella zona sotto la cucina presenta delle pignatte del solaio scoppiate e ammalorate, i ferri del solaio sono in rilievo e i travetti in cemento sono scoperti, pertanto la situazione del solaio deve essere verificata da uno strutturista e consolidata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

L'autorimessa è in un cattivo stato manutentivo in quanto sono stati iniziati e poi non conclusi dei lavori di ristrutturazione e pertanto l'unità non risulta idonea all'uso. In particolare sono stati demoliti i tramezzi interni, è stato rimosso il precedente pavimento e scavato fino al piano sotto fondazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 6_Usi Civici)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 6_Usi Civici)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

La struttura portante è in cemento armato sia per le parti verticali che orizzontali e i tamponamenti sono in muratura. La copertura ha orditura in legno e manto in tegole piane di laterizio. I pavimenti del piano primo sono in parte in marmo, in parte in piastrelle. I serramenti sono in pvc a doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e terminali a termosifoni, oltre a stufe a pellet. La scala interna è in marmo con struttura in cemento. L'impianto idrico e sanitario sono funzionanti, il bagno è dotato di tutti i sanitari. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'area intorno alla casa è in parte a verde e in parte è stata scavata e sono in superficie delle tubazioni di sottoservizi. Il piano terra è al grezzo con parte di tramezzi edificati in mattoni ed è stato realizzato un getto di cls a livello delle sottofondazioni infatti il piano è inferiore a quello di campagna attuale. L'accesso pedonale avviene da un cancelletto in ferro che collega la strada comunale con la porzione di corte esclusiva e dal cancello si accede con i mezzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

La struttura portante è in cemento armato sia per le parti verticali che orizzontali e i tamponamenti sono in muratura, l'interno è al grezzo privo di pavimentazione con dislivello tra piano campagna e piano scavato interno, tale da essere necessaria una rampa per poter accedere. Il portone di chiusura è in ferro a doppio battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio e non risultano essere in atto contratti di locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio e non risultano essere in atto contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2004 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto DE LEO	29/10/2004	147880	24125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	12/11/2004	53813	35136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2008 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco DE LEO	24/10/2008	153251	27164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	29/10/2008	49884	31924
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2004 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto DE LEO	29/10/2004	147880	24125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	12/11/2004	53813	35136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2008 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco DE LEO	24/10/2008	153251	27164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	29/10/2008	49884	31924
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 29/10/2008
Reg. gen. 49885 - Reg. part. 10816
Quota: 1/1
Importo: € 495.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 24/10/2008
N° repertorio: 153252
N° raccolta: 27165
- **Ipoteca Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Torino 2 il 13/04/2022
Reg. gen. 16026 - Reg. part. 2941
Quota: 1/100
Importo: € 196.870,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.435,19
Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione
Data: 11/04/2022
N° repertorio: 1234
N° raccolta: 1022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 31/12/2024
Reg. gen. 55072 - Reg. part. 41372
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 29/10/2008
Reg. gen. 49885 - Reg. part. 10816
Quota: 1/1
Importo: € 495.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00

Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 24/10/2008
N° repertorio: 153252
N° raccolta: 27165

• **Ipoteca Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 13/04/2022
Reg. gen. 16026 - Reg. part. 2941
Quota: 1/100
Importo: € 196.870,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.435,19
Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione
Data: 11/04/2022
N° repertorio: 1234
N° raccolta: 1022

Trascrizioni

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 31/12/2024
Reg. gen. 55072 - Reg. part. 41372
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli, concernente la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sul bene succitato, ammonta 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 delle ipoteche volontaria e giudiziale 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 10/02/2025, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non è risultata altra formalità pregiudizievole (All.8_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 10 n. 311 subalterni 1 e 2 di cui al lotto unico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2°

Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RS1" all' articolo 26.7 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale saturata".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RS1" all' articolo 26.7 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale saturata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

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

In data 30/01/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rivalba in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All 9_Titoli edilizi):

- Nulla Osta del Sindaco n. 44 del 05/06/1964 per costruzione villetta ad uso abitazione;
- Agibilità n. 44 del 21/12/1964;
- Licenza edilizia n. 6/73 del 17/03/1973 per opere interne e muretto di sostegno;
- Concessione in sanatoria n. 91/1989 del 15/02/1991 per regolarizzare al piano terra 3 camere e servizio e al piano primo tettoia;
- Gli esecutati hanno richiesto il rilascio di un Permesso di Costruire, Pratica edilizia n. 4/2021 per realizzazione di muro di contenimento piscina e portico e manutenzione straordinaria recinzione, ma poi non è stato rilasciato e pertanto decaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esame della documentazione tecnica e la presa visione dell'immobile durante il sopralluogo hanno evidenziato delle differenze che si riassumono come segue.

Il piano terra non corrisponde ai titoli edilizi rilasciati in quanto sono stati realizzati dei lavori sia interni che in facciata senza autorizzazione in quanto sono stati realizzati senza richiesta di titolo. L'intero piano, fatta eccezione per il locale caldaia e il vano scala sono un unico ambiente. Sono stati realizzati dei tramezzi e dei contromuri ma le opere risultano incomplete. L'accesso al vano scala è stato chiuso.

Al piano primo vi sono delle lievi differenze grafiche che possono essere regolarizzate e che non si configurano come abusi. Il vano scala prosegue fino al sottotetto che non è raffigurato in nessun titolo e in nessuna planimetria catastale.

Il sottotetto non ha le caratteristiche per essere definito abitabile.

Gli impianti sono stati modificati e pertanto privi di certificazione.

La sanatoria delle opere sopra elencate e comunque in generale necessarie per la regolarizzazione dell'immobile dovranno avvenire mediante inoltro di richiesta di titolo in sanatoria (probabilmente una SCIA). Dovrà essere presentata una denuncia strutturale per il consolidamento del solaio sotto la cucina che risulta allo stato attuale in pessimo stato manutentivo. Il costo presunto per la regolarizzazione comprese le spese tecniche potrebbe ammontare ad € 10.000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

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

In data 30/01/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rivalba in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All 9 Titoli edilizi):

- Nulla Osta del Sindaco n. 44 del 05/06/1964 per costruzione villetta ad uso abitazione;
- Agibilità n. 44 del 21/12/1964;
- Licenza edilizia n. 6/73 del 17/03/1973 per opere interne e muretto di sostegno;
- Concessione in sanatoria n. 91/1989 del 15/02/1991 per regolarizzare al piano terra 3 camere e servizio e al piano primo tettoia;

La regolarizzazione del bene 2 rientra tra quanto indicato per il bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 dato lo stato manutentivo dell'immobile allo stato attuale a seguito dei lavori di ristrutturazione iniziati e non conclusi e agli immobili in vendita in zona si è attribuito un valore al mq pari ad € 1.100,00 per il bene 1. L'autorimessa è stata valutata al 50% come da consueto rapporto mercantile di zona.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2
Villetta unifamiliare posta in area di pertinenza, elevata a due piani fuori terra, composta al piano terra da unico locale al grezzo in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione, locale caldaia e portico. Il vano scala accessibile da portoncino in ferro affacciato su corte di proprietà, conduce al vano scala e da qui al piano primo ove si collocano disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo coperto. Completa la proprietà l'area a verde che circonda la villetta. Gli accessi alla proprietà avvengono a mezzo di un cancello o da un cancelletto, prospicienti strada pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 311, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 237.600,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2
Autorimessa al piano terra accessibile da corte interna di proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 311, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	216,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 237.600,00	100,00%	€ 237.600,00
Bene N° 2 - Garage Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2	28,00 mq	500,00 €/mq	€ 14.000,00	100,00%	€ 14.000,00
Valore di stima:					€ 251.600,00

Valore di stima: € 251.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 216.000,00

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 sopra, pari ad Euro 216.000,00 (duecentosedicimila/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 2(contenuto nella cartella Planimetrie);
- 3) Planimetria sub 1(contenuto nella cartella Planimetrie);
- 4) Visura storica sub 2;
- 5) Visura storica sub 1;
- 6) Usi civici;
- 7) Atto di provenienza;

8) Ispezioni ipotecarie;

9) Titoli edilizi;

10) Documenti esegutati;

11) Fotografie (n.18 contenute nella cartella Fotografie)

12) Perizia per Privacy.

Strambino, li 11/02/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2
Villetta unifamiliare posta in area di pertinenza, elevata a due piani fuori terra, composta al piano terra da unico locale al grezzo in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione, locale caldaia e portico. Il vano scala accessibile da portoncino in ferro affacciato su corte di proprietà, conduce al vano scala e da qui al piano primo ove si collocano disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo coperto. Completa la proprietà l'area a verde che circonda la villetta. Gli accessi alla proprietà avvengono a mezzo di un cancello o da un cancelletto, prospicienti strada pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 311, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RS1" all' articolo 26.7 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale satura".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2
Autorimessa al piano terra accessibile da corte interna di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 311, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RS1" all' articolo 26.7 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale satura".

Prezzo base d'asta: € 216.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 311, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	216,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al piano primo, alla data del sopralluogo, risulta essere in discreto stato di conservazione e di manutenzione sia per le parti esterne che per quelle interne. Si evidenzia all'interno del bagno una macchia su soffitto e parte della parete perimetrale esterna, inoltre nel corridoio è presente un buco nel muro probabilmente ove era ubicata una canna fumaria. Il piano terra è invece in un cattivo stato manutentivo in quanto sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione mai conclusi. In particolare sono stati demoliti i tramezzi interni, è stato rimosso il precedente pavimento e scavato fino al piano sotto fondazioni. La porzione di solaio nella zona sotto la cucina presenta delle pignatte del solaio scoppiate e ammalorate, i ferri del solaio sono in rilievo e i travetti in cemento sono scoperti, pertanto la situazione del solaio deve essere verificata da uno strutturista e consolidata.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare posta in area di pertinenza, elevata a due piani fuori terra, composta al piano terra da unico locale al grezzo in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione, locale caldaia e portico. Il vano scala accessibile da portoncino in ferro affacciato su corte di proprietà, conduce al vano scala e da qui al piano primo ove si collocano disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo coperto. Completa la proprietà l'area a verde che circonda la villetta. Gli accessi alla proprietà avvengono a mezzo di un cancello o da un cancelletto, prospicienti strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rivalba (TO) - Via San Rocco n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 311, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in un cattivo stato manutentivo in quanto sono stati iniziati e poi non conclusi dei lavori di ristrutturazione e pertanto l'unità non risulta idonea all'uso. In particolare sono stati demoliti i tramezzi interni, è stato rimosso il precedente pavimento e scavato fino al piano sotto fondazioni.		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra accessibile da corte interna di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 29/10/2008
Reg. gen. 49885 - Reg. part. 10816
Quota: 1/1
Importo: € 495.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 24/10/2008
N° repertorio: 153252
N° raccolta: 27165
- **Ipoteca Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Torino 2 il 13/04/2022
Reg. gen. 16026 - Reg. part. 2941
Quota: 1/100
Importo: € 196.870,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.435,19
Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione
Data: 11/04/2022
N° repertorio: 1234
N° raccolta: 1022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 31/12/2024
Reg. gen. 55072 - Reg. part. 41372
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVALBA (TO) - VIA SAN ROCCO N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 29/10/2008

Reg. gen. 49885 - Reg. part. 10816
Quota: 1/1
Importo: € 495.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 24/10/2008
N° repertorio: 153252
N° raccolta: 27165

• **Ipoteca Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 13/04/2022
Reg. gen. 16026 - Reg. part. 2941
Quota: 1/100
Importo: € 196.870,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.435,19
Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione
Data: 11/04/2022
N° repertorio: 1234
N° raccolta: 1022

Trascrizioni

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 31/12/2024
Reg. gen. 55072 - Reg. part. 41372
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****