

TRIBUNALE DI IVREA  
ASTE GIUDIZIARIE®  
SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 267/2024

PROMOSSA DA

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

e

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

G.E. DOTT.SSA STEFANIA FROJO

### QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea
Nota del	27/12/2024
Numeri	Reg. Gen. 54422 Reg. Part. 40880

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà					
Destinazione	Residenziale – Porzione di fabbricato condominiale sito in Chivasso, Via Orti n. 23					
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
	20	591	27	A/3	3	278,89

### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Piena proprietà
Comproprietari non eseguiti	-
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Le unità risultano occupate da terzi



## INCARICO

All'udienza del 28/01/2025, il sottoscritto Geom. Roma Andrea, con studio in Via Via San Rocco 73 a Villanova Canavese (TO), email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it), PEC [andrea.roma@geopec.it](mailto:andrea.roma@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato condominiale ubicato a Chivasso – Via Orti 23 composto da unità ad uso abitativo e relative pertinenze.

## DESCRIZIONE

Sono oggetto della stima gli immobili costituenti il bene 1 di cui alla premessa siti in Chivasso in Via Orti n. 23 e distinti catastalmente al foglio 20, particella 591, subalterno 27.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in cemento armato in opera e tamponatura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno rivestito in piastrelle tipo klinker e pietra.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione di cui al foglio 20, particella 591, subalterno 27, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di: Proprieta' per 1/2

## CONFINI

Il sub 27 è posto alle coerenze di altra unità immobiliare ad est, a nord con il cortile, ad ovest prospetta su Via Basso e a sud prospetta su Via Orti.

## CONSISTENZA

Per gli immobili oggetto di stima si determinano le seguenti consistenze sulla base delle superfici lorde e dei rispettivi indici di conversione:

Catasto fabbricati (CF)													
Dati identificativi				Denominazione del bene nella perizia	Locali principali		Cantine/sottotetti		Balconi/terrazzi		Cortili		Superficie convenzionale complessiva
Comune	Foglio	Part.	Sub.		mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	
Chivasso	20	591	27		Bene 1	70	1	5	0,2	4	0,2		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	591	27		A/3	3	4	68	278,89 €	S1-T		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra quanto riscontrato in loco e le planimetrie catastali depositate.

## STATO CONSERVATIVO

All'esterno lo stato conservativo è buono. Internamente l'abitazione si presenta in mediocre stato, completa di tutti gli impianti e funzionante in quanto correntemente utilizzata. Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono di tipo ceramico.

Le porte interne sono in legno con vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

Tutte le finiture e gli impianti sono quelli originari risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

## PARTI COMUNI

Non sono catastalmente individuate parti comuni all'interno dell'edificio distinto catastalmente al foglio 20 mappale 591. Si presume comune il al cortile per poter accedere alla cantina al piano interrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive principali del sub 27 (alloggio) risultano essere:

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: nord, sud, ovest
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Pavimentazione interna: ceramica;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre esterne ad ante battente in legno con vetro singolo e avvolgibile; porte interne in legno; portoncino di accesso in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità risulta completa degli impianti idrico-sanitario ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con termovalvole e contabilizzatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler a gas autonomo.

Le caratteristiche costruttive principali del sub27 (cantina) risultano essere:

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: su terrapieno e vano scala comune alle altre unità condominiali;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Pavimentazione interna: cemento;
- Impianto elettrico: l'unità risulta dotata di impianto di illuminazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, è stato riscontrato l'utilizzo dell'unità immobiliare da parte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario esecutato e registrato in data 12/12/2023.

## PROVENIENZE VENTENNALI

A tutto il 27/12/2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Ivrea) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota di proprietà di 1/2, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto notarile pubblico di Compravendita dott. Ferreri Carlo Alberto, Notaio in Chivasso, del 28/12/2006 rep.113929/13415, Trascritto a Torino 2 il 10/01/2007 al n.768 di formalità; Favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per 1/2 della piena proprietà ciascuno; Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per 1/2 della piena proprietà ciascuno;
- Originariamente di proprietà di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , per 1/2 della piena proprietà ciascuno in virtù di atto notarile dott.ssa Dell'Aquila Carla, Notaio in Torino, del 23/02/1993 rep.44923, Trascritto a Torino 2 il 02/03/1993 al n.4217 di formalità.

Si evidenzia inoltre che:

- In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , ma a tutt'oggi non si rilevano ancora trascritte denunce di successione a suo carico. Si rileva tuttavia:
- Atto notarile pubblico di Accettazione di eredità con beneficio di inventario dott. Giunipero Di Corteranzo Giovanni Vittorio, Notaio in Torino, del 08/09/2021 rep.7727/3589, Trascritto a Torino 2 il 17/09/2021 al n.30197 di formalità; Favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

Si precisa inoltre che:

- Il Tribunale di Ivrea, Giudice Meri Papalia, con decreto del 26/06/2024, ha dichiarato giacente l'eredità morendo dimessa dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , nominando curatore l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ; così come si rileva dalla Gazzetta Ufficiale GU parte seconda n.81 del 11/07/2024.

Per quanto riguarda gli immobili 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 attuale risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 27/12/2024 - Registro Particolare 40880 Registro Generale 54422 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 7426/2024 del 26/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 10/01/2007 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale FERRERI CARLO ALBERTO Repertorio 113930/13416 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 26/10/2016 - Registro Particolare 7628 Registro Generale 42547 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4157/11016 del 21/10/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

## REGOLARITÀ EDILIZIA

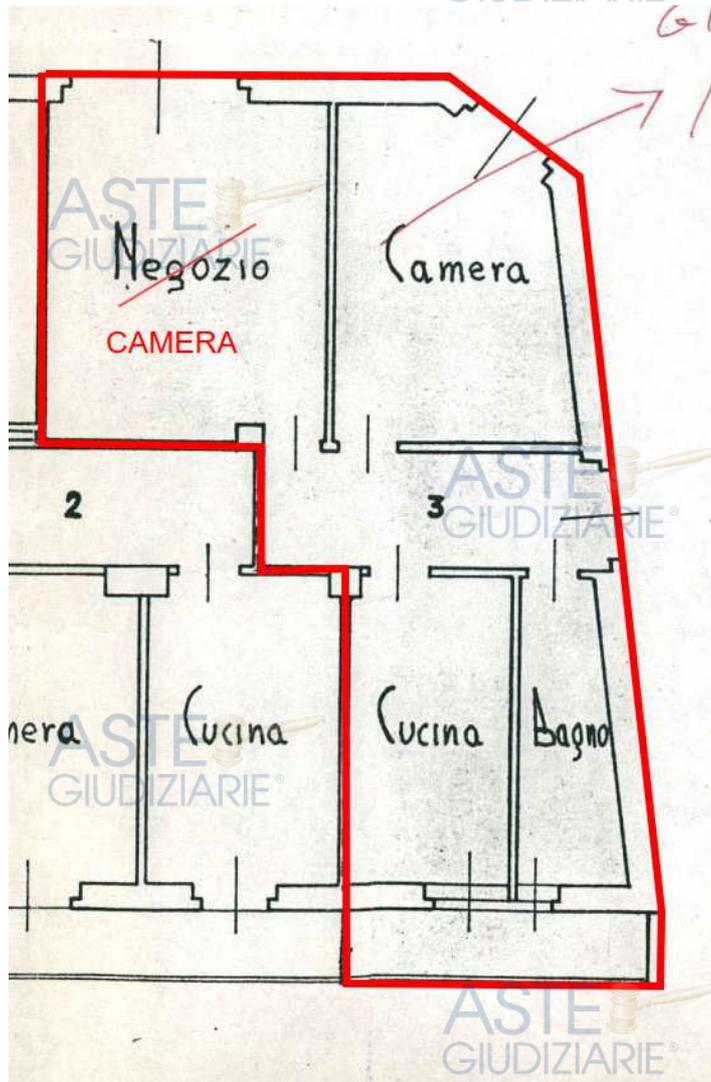
A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chivasso, sono state forniti i seguenti atti:

- Concessione edilizia 870 del 31/07/1995 riferita alla pratica edilizia 5739 del 29/03/1985.

E' stata inoltre reperita pratica n. prot. 5993 del 13/04/1963 riferentesi alla costruzione dell'intero condominio. Tale pratica non era mai stata conclusa ne rilasciato alcun atto autorizzativo. La concessione edilizia 870 del 1995 è pertanto il titolo autorizzativo postumo alla realizzazione del fabbricato.

Non è invece stata reperita la concessione edilizia 97/1996 citata nell'atto di provenienza.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della concessione edilizia 870/1995 si rileva difformità la seguente difformità: il locale indicato come "negoziò" nella concessione è in realtà una camera ed in luogo della vetrina è presente una finestra come di seguito riportato:



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

L'immobile di cui al sub 27 non è dotato di attestato di prestazione energetica. L'occupante non dispone di dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il bilancio consuntivo a luglio 2024 di ripartizione delle spese condominiali per l'anno riporta una situazione debitoria per gli immobili in esame nei confronti del condominio denominato "Condominio Po" avente c.f. 82501910010 pari ad euro 7964,70 a carico del proprietario. Risulta invece una situazione creditoria da parte dell'occupante per euro 318,29.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Non si prevede la formazione di lotti.

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare della Provincia di Torino, ha assunto quale



K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.275 Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :881.75 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :882.00 Valore normale dell'immobile €:63'327.60		
<b>Valore Medio</b>	€	<b>858.00</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
			<b>Totale</b>	<b>0.85</b>

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie raggugiata :	m <sup>2</sup>	<b>71,80</b>
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	<b>882,00</b>
Coefficiente Correttivo Finale :		<b>0.85</b>
<b>[882.00 * 0.85] = Prezzo Stima :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>749,70</b>
<b>[71.80 * 749,70] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>53828,46</b>

Ai valori sopra ottenuti devono essere apportati adeguamenti e correzioni ai sensi del comma 2 dell'art. 568 del C.p.c.

Nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Onere per la regolarizzazione urbanistica.* Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica come descritto precedentemente comprendono i diritti di presentazione della S.C.I.A. per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso del locale negozio trasformato in camera e della modifica di facciata per l'eliminazione della vetrina, la sanzione amministrativa e i diritti di segreteria stimati in €. 1500,00 e le spese tecniche per la redazione della pratica pari a circa €. 1.500,00 e quindi per complessivi € 3000,00.
- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Si considera una riduzione del 10% del valore degli immobili riportato nel prospetto riepilogativo a seguire.
- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in euro 400.
- *Oneri per lo stato d'uso e manutenzione.* Il valore di mercato del bene tiene conto dello stato d'suo e manutenzione del bene.
- *Oneri per lo stato di possesso.* L'unità risulta occupata in base a contratto di comodato d'uso gratuito e pertanto non risultano esservi oneri aggiuntivi per lo stato di possesso..
- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente di € 400,00.
- *Spese condominiali insolute.* Risulta un debito nei confronti del condominio di € 7964,70 a carico della proprietà per spese condominiali insolute. Tali spese riguardano tutti gli insoluti dei vari esercizi precedenti. Poiché competono all'aggiudicatario solo le spese degli ultimi due esercizi (Articolo 63 Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie), si stima che l'importo di competenza dell'aggiudicatario sia pari al doppio di quanto previsto nel bilancio di



