

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Busca Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.800,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 15/07/2025, il sottoscritto Geom. Busca Enrico, con studio in Via Montebello, 8 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email studioteche@gmail.com, PEC enrico.busca@geopec.it, Tel. 335 6395466, Fax 0125 48181, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2025 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 Strambino (TO) - via Giuseppe Verdi 40/b, piano T

DESCRIZIONE

Villetta prefabbricata con struttura in legno ad un piano fuori terra su piastra in cls con giardino pertinenziale, edificata in area residenziale nella fraz. Cerone del Comune di Strambino. Fronte edificio ampia area parcheggio al servizio degli edifici presenti all'intorno; sono presenti tutti i servizi tecnici. L'accesso avviene tramite strada in autobloccanti derivazione della via Verdi.

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 Strambino (TO) - via Giuseppe Verdi 40/b, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il fabbricato confina a nord con il mappale fg 21 n. 438, a sud con il fg 21 n. 360, a est con il fg 21 n. 420 e a ovest con il fg 21 n. 62

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	52,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	T
Veranda	15,00 mq	15,00 mq	0,95	14,25 mq	0,00 m	T
Giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,18	46,80 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2001 al 11/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 421 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 681,72 Piano T
Dal 12/09/2005 al 22/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 421 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 681,72 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali, in visura manca il passaggio dalla #omissis# alla #omissis#

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	421			A7	2	5,5	77 mq	681,72 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	421										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In visura il numero civico è errato in quanto il numero civico corretto è il civico 40/b

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buon stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato avviene a titolo di servitù di passaggio carraia e pedonale su striscia adibita a strada fg 21 n. 367 che rende possibile il collegamento con la via pubblica. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada di accesso così come le spese di gestione di eventuali servizi sono a carico dei fondi dominanti in funzione della volumetria su ciascuno realizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato civile abitazione ad un piano fuori terra appoggiato su piastra in cemento con struttura portante in legno, tramezzature in legno, tetto in legno, serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti in ceramica. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti elettrico e termosanitario, il bagno è completo di tutti gli accessori. L'edificio dispone di un riscaldamento con caldaia a gas metano (2022) che produce anche acqua calda e di una

stufa a pellet. Sulla copertura precisamente sulla falda ovest vi è un impianto fotovoltaico installato nel 2016 pertanto con una vita residua stimata di 16 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore in qualità di proprietario per la quota di 1/1 **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2001 al 11/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Cignetti Pierluigi	19/06/2001	155895	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ivrea	06/07/2001	4827	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cignetti Pierluigi	12/09/2005	192825	27785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ivrea	24/09/2005	7756	5713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria Ivrea	21/09/2005	3397	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ivrea il 24/09/2005
Reg. gen. 7757 - Reg. part. 1294
Quota: 1/1
Importo: € 275.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Cignetti
Data: 12/09/2025
N° repertorio: 192826
N° raccolta: 27786

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ivrea il 15/05/2025
Reg. gen. 3808 - Reg. part. 3189
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato in area RB aree residenziali di completamento art. 7.2 NTDA a titolo esemplificativo è ammissibile un ampliamento del 20% del volume esistente con un massimo di 50 mq di SUL.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Strambino n. 3820 del 06/06/2025; Agibilità de 30/08/2025 n. 547
pavimentazione esterna e realizzazione di nuova canna fumaria; CIL (impianto fotovoltaico) n. 3717 del

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La documentazione relativa agli impianti è allegata all'agibilità, al posto dell'APE vi è allegata all'agibilità la dichiarazione L10/90.

Esiste un piccolo fabbricato adibito a deposito posto nell'angolo nord-ovest sul confine di proprietà, detto fabbricato di mq 6,75 non risulta concessionato e non è a distanza regolare dai confini, la costruzione è in legno e non è sanabile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Strambino (TO) - via Giuseppe Verdi 40/b, piano T
Villetta prefabbricata con struttura in legno ad un piano fuori terra su piastra in cls con giardino pertinenziale, edificata in area residenziale nella fraz. Cerone del Comune di Strambino. Fronte edificio ampia area parcheggio al servizio degli edifici presenti all'intorno; sono presenti tutti i servizi tecnici.

L'accesso avviene tramite strada in autobloccanti derivazione della via Verdi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 421, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 421

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.837,00

Per la stima è stato utilizzato il metodo di stima comparativo ricercando immobili con caratteristiche di consistenza e costruttive simili all'immobile oggetto di stima in contesto simile a quello dell'immobile da stimare, tenendo conto anche dell'ubicazione e dei servizi all'intorno.

Per quanto concerne il valore occorre tenere conto delle spese di demolizione del deposito abusivo realizzato considerando un costo per l'abbattimento e smaltimento materiali di € 4000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Strambino (TO) - via Giuseppe Verdi 40/b, piano T	127,85 mq	820,00 €/mq	€ 104.837,00	100,00%	€ 104.837,00
Valore di stima:					€ 104.837,00

Valore di stima: € 104.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (oneri abbattimento e smaltimento deposito abusivo)	4000,00	€

Valore finale di stima: € 100.800,00

E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo, effettuando una ricerca su immobili comparativi aventi caratteristiche costruttive e dimensionali simili all'immobile oggetto di stima, tenendo conto anche della posizione rispetto al centro cittadino, la disponibilità di servizi.

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.

Settimo Rottaro, li 22/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Busca Enrico

Allegati:

Documentazione Edilizia e Urbanistica

Documentazione catastale e ipocatastale

Documentazione fotografica

Atti di provenienza

Certificato stato civile eseguita

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Strambino (TO) - via Giuseppe Verdi 40/b, piano T
Villetta prefabbricata con struttura in legno ad un piano fuori terra su piastra in cls con giardino pertinenziale, edificata in area residenziale nella fraz. Cerone del Comune di Strambino. Fronte edificio ampia area parcheggio al servizio degli edifici presenti all'intorno; sono presenti tutti i servizi tecnici. Presenza d'impianto fotovoltaico sul tetto. L'accesso avviene tramite strada in autobloccanti derivazione della via Verdi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 421, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 421
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Fabbricato in area RB aree residenziali di completamento art. 7.2 NTDA a titolo esemplificativo è ammissibile un ampliamento del 20% del volume esistente con un massimo di 50 mq di SUL.

Prezzo base d'asta: € 100.800,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.800,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Strambino (TO) - via Giuseppe Verdi 40/b, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 421, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 421	Superficie	127,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buon stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta prefabbricata con struttura in legno ad un piano fuori terra su piastra in cls con giardino pertinenziale, edificata in area residenziale nella fraz. Cerone del Comune di Strambino. Fronte edificio ampia area parcheggio al servizio degli edifici presenti all'intorno; sono presenti tutti i servizi tecnici. Presenza d'impianto fotovoltaico sul tetto. L'accesso avviene tramite strada in autobloccanti derivazione della via Verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore in qualità di proprietario per la quota di 1/1 **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****		

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ivrea il 15/05/2025

Reg. gen. 3808 - Reg. part. 3189

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura