

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

G.E. Dott. Augusto SALUSTRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA IMMOBILIARE

N.R.G.E 89/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

VERRUA SAVOIA (TO)

- U.I. CF - Fg. 51, Part. 393;
- U.I. CT - Fg. 51, Part. 552

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS c.f. **OMISSIS**

OMISSIS p.IVA **OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitore esecutato

Creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@cristinademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

INDICE

<u>INCARICO</u>	pag. 3
<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE DI STIMA</u>	pag. 4
<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</u>	pag. 5
<u>DATI CATASTALI e CONFINI</u>	pag. 5
<u>TITOLARITA', CERTIFICATO DI STATO CIVILE e STATO OCCUPAZIONALE</u>	pag. 5
<u>CRONISTORIA DATI CATASTALI</u>	pag. 6
<u>PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI (precedente al ventennio)</u>	
<u>OVVERO ATTO DI DIVISIONE IN CASO DI SUCCESSIONE EREDITARIA</u>	pag. 9
<u>CONTINUITA' EX ART 2650 C.C.</u>	pag. 9
<u>CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 CC</u>	pag. 11
<u>DIRITTI REALI E DI GODIMENTO</u>	pag. 11
<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	pag. 11
<u>INQUADRAMENTO URBANISTICO (consistenza P.R.G.C.)</u>	pag. 13
<u>DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI</u>	pag. 14
<u>VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI</u>	
<u>VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI e DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'</u>	pag. 15
<u>PROCEDURA E SPESE PER SANATORIA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE e AGGIORNAMENTI CATASTALI</u>	pag. 16
<u>VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA</u>	pag. 17
<u>CONCLUSIONI</u>	pag. 20
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	pag. 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 30/06/2021 il Giudice Augusto SALUSTRI nominava quale **esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, l'Arch. Cristina DE MARCO.**

Il giorno 05/07/2021, accettando l'incarico conferito, la sottoscritta Arch. Cristina DE MARCO, libero professionista iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ivrea, con studio in Ivrea, via Casale 2/C, prestava giuramento.

L'udienza per provvedere sull'istanza di vendita è fissata per il giorno 12/11/2021, ore 11.00. Il perito deposita la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invia copia alle parti al momento del deposito.

PREMESSA

Le unità immobiliari in trattazione sono ubicate nel Comune di Verrua Savoia (TO): tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono pertanto riferite ai registri di pubblicità immobiliare di Torino 2, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

1. Unità immobiliare ubicata a Verrua Savoia (TO)

Identificata al Catasto Fabbricati al **Fg. 51, Part. 393**,
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 205 mq
Rendita € 440,28, Località Campasso n.24, Piano T-1

2. Unità immobiliare ubicata a Verrua Savoia (TO)

Identificata al Catasto Terreni al **Fg. 51, Part. 552**,
Qualità Prato, Classe 3, Superficie 11 are e 39 ca,
Reddito Dominicale € 4,12, Reddito Agrario € 4,41

Il proprietario delle unità immobiliari 1 e 2 è:

- **OMISSIS**, per la quota di 1/1

In ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice nel provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 C.P.C., al fine di fornire tutti gli elementi utili per il procedimento relativo di cui infra, la sottoscritta Cristina De Marco ha provveduto alle necessarie ricerche ed a compiere i sopralluoghi presso le unità immobiliari in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU ha provveduto a comunicare al debitore esecutato **OMISSIS**, a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo posta ordinaria prioritaria.

Le missive sono state inviate il giorno 21/08/2021, in Località Campasso 24, a Verrua Savoia (TO). La missiva con posta ordinaria è stata consegnata il giorno 25/08/2021; la raccomandata è stata consegnata il giorno 26/08/2021.

La scrivente è stata contattata via e-mail da **OMISSIS** il giorno 27/08/2021 e il sopralluogo è stato concordato per il giorno 10/09/2021.

OMISSIS si è dimostrato sempre disponibile e collaborativo.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliari colpite nel Comune di Verrua Savoia:

- **OMISSIS**, per la quota di 1/1
Nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

I due lotti sono nelle immediate vicinanze, separati dalla strada, ma chiaramente il terreno è a servizio della casa. Pertanto, la scrivente ha ritenuto opportuno individuare un unico lotto.

LOTTO UNICO

- **Destinazione:** Comune di **Verrua Savoia (TO)**
- **Dati catastali:**
C. F., Fg. 51, Part. 393, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 440,28
C. T., Fg. 51, Part. 552, Qualità PRATO, Classe 3,
Superficie 11 are e 39 ca. Reddito Dominicale € 4,12, Reddito Agrario € 4,41.
- **Valore di Mercato stimato per tutte le unità immobiliari: 116.000,00 €**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Sussiste.
- **Comproprietari non esecutati:** Non sussistono.
- **Documentazione ex art. 567 cpc:** Conforme, con quanto specificato nel capitolo dedicato.
- **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc:**
Sussiste, con quanto specificato nel capitolo dedicato
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità
- **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** Con la sola vendita del Lotto 1, le formalità esistenti non potranno essere tutte cancellate alla vendita.
- **Stato di occupazione:** Occupato dal proprietario.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Allegato 1

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel Comune di Verrua Savoia, situato sulla confluenza del fiume Dora Baltea con il fiume Po.

La quasi totalità del territorio verruese è collinare ed il comune è suddiviso in molte frazioni e località, la più popolata delle quali è la frazione di Valentino, sede del municipio e centro del comune.

È attraversato dal fiume Po, che divide Verrua Savoia dalla Provincia di Vercelli. Il comune ha un'estensione di 31,91 km² e dista circa 41 km da Torino, capoluogo di provincia.

Ha la particolarità di confinare con 3 province: con Asti nel comune di Robella, con Alessandria nei comuni di Moncestino, Odalengo Grande, Villamiroglio e con Vercelli nel comune di Crescentino, mentre confina con i comuni torinesi di Brozolo e Brusasco.

DATI CATASTALI e CONFINI - Allegato 2

Le unità immobiliari del **Comune di Verrua Savoia (TO)** appartenenti alla procedura sono attualmente identificate al **C.F. Fg. 51, Part. 393 e al C.T., Fg. 51, Part.552.**

La Part. 393 è censita al Catasto Fabbricati ed è composta a sua volta dai Sub.7, 8, 9, 10 e 11.

I primi tre sono Beni Comuni Non Censibili (rispettivamente la strada a verde, il pianerottolo scala e il cortile con i suoi camminamenti); il sub 10 e 11 sono abitazioni di tipo civile e solo il sub 11 è oggetto della procedura.

La Part. 393 è accessibile dalla Strada Provinciale 112, lato ovest; confina a Nord con la strada medesima e con la Part. 578; ad Est con la strada e la Part. 394; a Sud con le Part. 394, 588 e 524; a Ovest con le Part. 594 e 620.

La Part. 552 è censita a Catasto Terreni con qualità Prato, Classe 3.

Essa è accessibile dalla Strada Provinciale 112, lato est e, a parte il primo tratto prospiciente la strada, degrada con un forte dislivello verso nord-est; confina a Nord con le Part. 374 e 518; ad Est con le Part 518 e 346; a Sud con le Part. 346, 373, 347 e 598, a Ovest con la strada Provinciale 112 e la Part. 374.

TITOLARITA', CERTIFICATO DI STATO CIVILE e STATO OCCUPAZIONALE

Come già indicato in premessa, i beni della presente procedura appartengono al seguente debitore (Allegato 3 - visure storiche catastali e visure planimetriche):

- **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS** residente a **OMISSIS** proprietario per 1/1.

Per verificare lo **stato civile del debitore**, che risulta essere persona fisica, la scrivente ha richiesto informazioni al Comune di Torino, compreso l'estratto di matrimonio per riassunto nel caso in cui risultasse coniugato (come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice con la nomina del 30/06/2021, punto 1). Il certificato è consultabile **all'Allegato 4**; da esso risulta che:

- **OMISSIS** ha contratto matrimonio con **OMISSIS** il **OMISSIS**, in **OMISSIS**;
- Essi si sono separati consensualmente;
- La sentenza del 17/03/2014, pronunciata dal Tribunale civile e penale di Torino n° 1992 dichiara lo scioglimento del matrimonio;
- Tale scioglimento è stato annotato il 14/09/2015.

Per ciò che riguarda lo **stato occupazionale dell'immobile**, al momento del sopralluogo esso è risultato occupato dal proprietario medesimo, come da lui riferito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (nel ventennio antecedente alla data del pignoramento)

Allegato 3 - visure storiche e planimetriche.

L'atto di pignoramento è stato notificato a **OMISSIS** il giorno 23/06/2020.

Dunque il ventennio antecedente alla data del pignoramento corrisponde al giorno 23/06/2000.

Fg. 51, Part. 393, Sub 11 (Catasto Fabbricati).

Il sub 11 è stato creato il 17/06/2005, a seguito di frazionamento e fusione di altri sub precedenti (sub 3, 4, 5 e 6).

– **Situazione degli intestati dal 23/09/2009:**

- **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.
- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/09/2009 Repertorio n.: 1696 Rogante: DRAGONE ANDREA Sede: SANTHIA` Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26942.1/2009).

– **Situazione degli intestati dal 20/02/2008:**

- **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.
- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/03/2008 Repertorio n.: 86618 Rogante: MINASI EUGENIO Sede:

SETTIMO TORINESE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 8491.1/2008).

– **Situazione degli intestati dal 17/06/2005:**

– **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà 1/2

– **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

– Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/06/2005 protocollo n. TO0262033 in atti dal 17/06/2005 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 73837.1/2005).

Fig. 51, Part. 552 (Catasto Terreni)

– **Situazione degli intestati dal 23/09/2009:**

– **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

– Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/09/2009 Repertorio n.: 1696 Rogante: DRAGONE ANDREA Sede: SANTHIA` Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26942.1/2009).

– **Situazione degli intestati dal 20/02/2008:**

– **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

– Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/03/2008 Repertorio n.: 86618 Rogante: MINASI EUGENIO Sede: SETTIMO TORINESE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 8491.1/2008).

– **Situazione degli intestati dal 17/07/2000:**

– **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà 1/2

– **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

– Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/2000 Trascrizione in atti dal 17/01/2001 Repertorio n.: 68704 Rogante: MINASI EUGENIO Sede: SETTIMO TORINESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17813.1/2000).

– **Situazione degli intestati dal 25/07/1997:**

– **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

Diritti e oneri reali: proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni

- **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni
- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1997 Voltura in atti dal 02/11/1999 Repertorio n.: 26844 Rogante: TURBIL PARATO ANNA Sede: CHIVASSO Registrazione: (n. 14903.1/1997).
- **Situazione degli intestati dal 23/07/1997:**
 - **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 500/1.000
 - **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 500/1.000
 - Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1997 protocollo n. 285975 Voltura in atti dal 11/05/2001 Repertorio n.: 26844 Rogante: TURBIL PARATO Sede: CHIVASSO Registrazione: Sede: (n. 14903.1/1997)
- **Situazione degli intestati dal 24/06/1991:**
 - **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni
 - **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni
 - Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/1991 protocollo n. 723579 Voltura in atti dal 01/08/2003 Repertorio n.: 80899 Rogante: NOT. FABBI Sede: STRAMBINO Registrazione: PU Sede: IVREA n.: 1918 del 11/07/1991 COMPRAVENDITA (n. 17923.1/1991)
- **Situazione degli intestati dal 01/12/1985:**
 - **OMISSIS**, nata in **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 1/8
 - **I N T E S T A Z I O N E . P A R Z I A L E**
Diritti e oneri reali: proprietà
 - **OMISSIS**, nato in **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**
Diritti e oneri reali: proprietà 1/8
 - Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/1985 protocollo n. 857592 in atti dal 03/12/2002 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 13528 n.: 5705 del 26/03/1991 (n. 13860.1/1991)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01/09/1977):**
 - **OMISSIS**

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI

(precedente al ventennio anteriore dalla data del pignoramento)

Si ricorda che il pignoramento è stato notificato alle parti il 23/06/2020, dunque come data antecedente al ventennio si considera il 23/06/2000.

Durante le ricerche attraverso le visure ipotecarie, catastali e le pratiche edilizie conservate presso la Pubblica Amministrazione, per ricostruire la storia dell'immobile, è emerso che:

- I due beni (**Part 393 sub 11 e Part 552**) sono pervenuti a **OMISSIS** (1/1) tramite atto di compravendita con la **OMISSIS** (nota di trascrizione Registro Generale 42097, Registro Particolare 26942 del **30/09/2009**) – **Allegato 5 (Elenco formalità Part. 393 sub 11 - nota 2; Elenco formalità Part. 552 – nota 5)**.
- **OMISSIS** ha acquisito 1/2 delle proprietà dalla **OMISSIS**, tramite atto di compravendita (nota di trascrizione Registro Generale 12870, Registro Particolare 8491 del **11/03/2008**) – **Allegato 5 (Elenco formalità Part. 393 sub 11 - nota 1; Elenco formalità Part. 552 – nota 4)**.
- I due beni sono pervenuti a **OMISSIS** (per la quota di 1/2) e **OMISSIS** (per la quota di 1/2) tramite atto di compravendita con **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la quota di 1/2 caduno, in regime di comunione dei beni (nota di trascrizione Registro Generale 28409, Registro Particolare 17813 del **20/07/2000**) – **Allegato 5 (Elenco formalità Part. 552 – nota 3)**. Si specifica che il sub 11 non presenta altre formalità in quanto nato nel 2004, a seguito di "frazionamento e fusione" di altri subalterni (3, 4, 5 e 6, a loro volta derivanti dai sub 1 e 2), come riportato sulle visure catastali (Allegato 3).
- I due beni sono pervenuti a **OMISSIS** e **OMISSIS** tramite atto di compravendita con **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la quota di 1/2 caduno, in regime di comunione dei beni (nota di trascrizione Registro Generale 24437, Registro Particolare 17555 del **29/07/1997**, **data antecedente al ventennio anteriore alla data del pignoramento**) – **Allegato 5 (Elenco formalità Part. 552 – nota 1)**.

CONTINUITA' EX ART 2650 C.P.C.

La scrivente ha verificato che sul Certificato Notarile sono riportati i medesimi passaggi sopraesposti, fermandosi al 1997, anno in cui avvenne il primo atto di compravendita antecedente al ventennio.

Dall'analisi delle visure ipotecarie e delle visure catastali storiche, la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla trascrizione dell'atto esecutivo (verbale di pignoramento) sussiste.

Si specifica che nel 2012 compare un atto per causa morte – certificato di denunciata successione del **OMISSIS** (data di morte 01/12/1985) per la quota di 1/1 (Part 552) e 1/4 (part. 393); mancano i riferimenti dei restanti 3/4, di cui il Notaio non riferisce.

– **Nota di Trascrizione del 30/09/2009, atto tra vivi - compravendita.**

Registro Particolare 26942, Registro Generale 42097

Pubblico Ufficiale: Andrea DRAGONE, Repertorio 1696/1312 del 23/09/2009

A FAVORE: **OMISSIS** (1/1, in regime di separazione dei beni)

CONTRO: **OMISSIS** (1/1, in regime di separazione dei beni)

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 11
Fg. 51, Part. 552

– **Nota di Trascrizione del 11/03/2008, atto tra vivi - compravendita.**

Registro Particolare 8491, Registro Generale 12870

Pubblico Ufficiale: MINASI EUGENIO, Repertorio 86618/14275 del 20/02/2008

A FAVORE: **OMISSIS** (1/2), in regime di separazione dei beni

CONTRO: **OMISSIS** (1/2)

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 11
Fg. 51, Part. 552

– **Nota di Trascrizione del 20/07/2000, atto tra vivi - compravendita.**

Registro Particolare 17813, Registro Generale 28409

Pubblico Ufficiale: MINASI EUGENIO VIA, Repertorio 68704/9851 del 17/07/2000

A FAVORE: **OMISSIS** (1/2), in regime di separazione dei beni

OMISSIS (1/2)

CONTRO: **OMISSIS** (1/2), in regime di comunione legale

OMISSIS (1/2), in regime di comunione legale

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 1, 2
Fg. 51, Part. 552

– **Nota di Trascrizione del 29/07/1997, atto tra vivi - compravendita.**

Registro Particolare 17555, Registro Generale 24437

Pubblico Ufficiale: Anna TURBIL PARATO, Repertorio 26844/3531 del 25/07/1997

A FAVORE: **OMISSIS** (1/2), in regime di comunione legale

OMISSIS (1/2), in regime di comunione legale

CONTRO: **OMISSIS** (1/2), in regime di comunione legale

OMISSIS (1/2), in regime di comunione legale

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 1, 2
Fg. 51, Part. 552

Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@cristinademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

I dati contenuti nel certificato ex art. 567 c.p.c. corrispondono completamente a quelli reperiti dal CTU scrivente (Allegato 3 e 5).

Si ricorda che:

- nel 2012 compare un atto per causa morte – certificato di denunciata successione del **OMISSIS** (data di morte 01/12/1985) per la quota di 1/1 (Part 552) e 1/4 (part. 393); mancano i riferimenti dei restanti 3/4, di cui il Notaio non riferisce;
- I successori del **OMISSIS** sono stati proprietari delle unità immobiliari in oggetto dal 01/12/1985 al 24/06/1991, period antecedente al ventennio anteriore dalla data del pignoramento

DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

(comproprietà, diritto di superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù).

Non sussistono né comproprietari non eseguiti, né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sul bene in questione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Relativamente alle servitù di fatto, si specifica che per accedere all'immobile oggetto della procedura occorre attraversare il sub 7 e 8 della part 393, entrambi identificati come "bene comune non censibile" delle due abitazioni sub 10 e 11.

Altro bene comune non censibile è il sub 9, a cui entrambe le proprietà (sub 10 e 11) possono accedere in modo indipendente dalla propria area esterna di pertinenza.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in oggetto, presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2, sono state riscontrate **le seguenti formalità pregiudizievoli**, come riportate per intero **nell'Allegato 6**:

Trascrizione del 16/07/2020, Registro Particolare 16268, Registro Generale 23238

Allegato 6 (Elenco formalità Part. 393 sub 11 - nota 4; Elenco formalità Part. 552 – nota 8).

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Ivrea, Repertorio 2166 del 06/07/2020.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

A FAVORE: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 11

Fg. 51, Part. 552.

Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@cristinademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

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

Iscrizione del 30/09/2009, Registro Particolare 8545, Registro Generale 42098

Allegato 6 (Elenco formalità Part. 393 sub 11 - nota 3; Elenco formalità Part. 552 – nota 6).

Pubblico Ufficiale: Andrea DRAGONE, Repertorio 1697/1313 del 23/09/2009.

Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo

Capitale: 129.564,48 € Tasso interesse annuo: 1,62%- Tasso interesse semestrale: -

Interessi: - Spese: - Totale: 259.128,96 €.

A FAVORE: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 11

Fg. 51, Part. 552.

Iscrizione del 29/07/1997, Registro Particolare 3856, Registro Generale 24438

Pubblico Ufficiale: Anna TURBIL PARATO, Repertorio 26845/3532 del 25/07/1997.

Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale: 60.000,00 € Tasso interesse annuo: 8,5% Tasso interesse semestrale: -

Interessi: - Spese: - Totale: 120.000,00 €.

A FAVORE: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

(per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2)

OMISSIS. c.f. **OMISSIS**

(per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2)

IMMOBILI: Verrua Savoia, Fg. 51, Part. 393, Sub. 1 e 2

Fg. 51, Part. 552.

Domanda di annotazione del 16/05/2001, Registro Particolare 3094, Registro Generale 18048

Pubblico Ufficiale: Eugenio MINASI, Repertorio 69357 del 06/10/2000.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

Annotazione a iscrizione – cancellazione totale

A FAVORE: **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**

CONTRO: **OMISSIS** c.f. **OMISSIS**

OMISSIS c.f. **OMISSIS**

Si segnala che sull'Atto di Precetto (allegato tra gli atti del presente N.R.G.E. 89/2020) viene riportato un importo totale ancora da saldare pari a:

- Debito residuo: 110.307,74 €
- Quota capitale rate scadute al 26/06/2018: 7.823,54 €
- Quota interessi rate scadute: 2.629,87 €
- Rateo interessi: 42,59 €

Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@cristinademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

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

– Interessi di mora al 26/06/2018 al tasso contrattuale:	3.652,65 €
– Compensi per atto di precetto	405,00 €
– Rimborso forfettario spese generali 15%	60,75 €
– CPA 4%:	<u>18,63 €</u>

TOTALE PRECETTO: **124.940,77 €**

oltre ulteriori interessi moratori maturati e maturandi sino al pagamento al tasso contrattuale, IVA sulle spese legali se dovute, spese di notifica del presente atto e le successive occorrendo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO (consistenza PRG) – Allegato 7

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Verrua Savoia (TO).

Secondo il P.R.G. pubblicato sul sito del Comune in data gennaio 2021, la tavola in cui sono riportate è la n° 17, (scala 1:20.000), relativa alle regioni Campasso – Cervoto.

La Part. 393 ricade in area normativa VNA (vecchio nucleo agricolo), in zona B, caratterizzata dalle seguenti specifiche:

- Indice di fabbricabilità 1.50 mc/mq
- Altezza massima consentita al valore minimo tra 1.5 volte l'ampiezza della strada antistante e l'altezza preesistente.
- Superficie coperta: 40% (mq)
- Distanza dai confini: 0 / 3 metri
- Area a parcheggio private: 1 mq / 40 mc
- Interventi definiti ai sensi dell'art. 31 L 457 del 05/08/1978
- Ampliamento ammesso fino al 20% del volume esistente (autorizzato):

Nelle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), la zona VNA sono trattate all'art. 14.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono di Classe IIa:

- Porzioni di territorio modestamente o mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la modesta pericolosità derivano principalmente da problem geostatici e di versante, connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.

La Part. 552 ricade in area normativa agricola.

Nelle NTA essa è trattata all'art. 17.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono di Classe IIIa:

- Porzioni di territorio inedificate e inadatte, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da aree di esondazione ad elevate energia).

Per le opera infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77.



DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI – Allegato 8

La Part. 552 è costituita da un lotto di terreno che fronteggia l'abitazione principale, sul lato opposto della Strada provinciale 112.

La prima porzione che costeggia la strada è pianeggiante, sistemata ad area esterna a servizio della casa, con una tettoia in legno in parte aperta, in parte chiusa a magazzino (Foto A e B); l'intera parte restante, invece, scende in modo deciso verso valle e appare incolta, con una vegetazione spontanea trascurata (Foto C e D).

La Part. 393 Sub 11 è costituita da un'abitazione al piano primo (secondo fuori terra) con sottotetto non abitabile a cui si accede in modo diretto, e un'area di pertinenza esterna, posizionata oltre l'area di pertinenza del sub 10 (appartamento al piano terra) - (si veda l'elaborato planimetrico e la foto 7). L'abitazione in pianta presenta una forma a L: al primo piano è libera su tutti i lati, mentre al piano terra si trova un piccolo fabbricato ad incastro.

Il fronte nord – est si affaccia sulla Strada Provinciale 112.

Il fronte nord – ovest affaccia sul sub 7, b.c.n.c. strada e verde; esso appare in parte chiuso da recinzioni, diviso in accordo tra le due proprietà (sub 10 e 11, foto 8), mentre in realtà sulla carta risulta indiviso.

Il fronte sud – est affaccia sul sub 9, b.c.n.c. cortile e camminamenti: si tratta di una superficie di risulta trascurata, apparentemente mai abitata.

Il fronte sud – ovest affaccia sulle due pertinenze delle due unità abitative: la prima è relativa al sub 10, a contatto diretto con l'abitazione, la seconda relativa al sub 11, da esso distanziato (foto 7). Probabilmente le due aree di pertinenza sono state così assegnate anche in virtù del fatto che il sub 11 si trova al piano primo, e dunque sarebbe comunque stato staccato dall'area esterna. Di fatto, l'area relativa la sub 11 appare trascurata e non utilizzata.

L'accesso all'abitazione del primo piano avviene tramite il pianerottolo della scala al piano terra (sub 8 – b.c.n.c.), salendo la scala che porta al primo piano, in cima alla quale si trova il portoncino d'ingresso (foto 9 – 10).

L'abitazione presenta ambienti generosi e ampi, che si sviluppano intorno alla scala: ingresso a cui segue un grande disimpegno, un grande bagno, una lavanderia usata anche come ripostiglio, due camere da letto, un soggiorno con camino e la cucina, con penisola in muratura.

Nel piccolo disimpegno tra il soggiorno e la cucina si apre una piccola porta, dietro la quale si sviluppa la scala che porta al sottotetto lasciato al rustico, non abitabile.



La scala è posizionata esattamente sopra la scala che dal piano terra porta al primo piano.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive / tipologiche:

- Struttura in cemento armato, ben visibile nel sottotetto;
- Muratura perimetrale in laterizio, presumibilmente con cassa vuota;
- Facciate esterne intonacate, non tinteggiate;
- Serramenti esterni in pvc, non di ultima generazione;
- Oscuramento esterno con persiane in alluminio;
- Portoncino d'ingresso in legno, blindato;
- Serramenti interni ad anta in legno tamburato;
- Pavimentazioni interne e rivestimento bagni in ceramica di tipo economico.

Relativamente agli impianti:

- Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano (ultima manutenzione del 2002);
- Impianto di climatizzazione presente, attualmente non funzionante;
- Allaccio alla fognatura comunale;
- Allaccio all'acquedotto municipale
- Impianto elettrico con dichiarazione di conformità del 2004 (da verificare e aggiornare)

L'Attestato di Prestazione Energetica APE non compare tra gli elenchi del SIPEE.

VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI e DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrua Savoia.

Per la ricerca sono stati considerati i nominativi di tutti i proprietari che si sono susseguiti nel tempo, i dati catastali, gli estremi delle pratiche edilizie riportate nell'atto di compravendita tra **OMISSIS** e **OMISSIS**, ma in archivio non è emerso alcun documento, come riportato dal tecnico comunale (Allegato 9). Si segnala che sull'atto si riporta che la data di costruzione della casa è antecedente al 1 settembre 1967.

Inoltre, si segnala che le pratiche edilizie riportate in atto non corrispondono all'unità immobiliare oggetto dell'atto medesimo, bensì fanno riferimento ad altri immobili, siti in luoghi diversi del comune di Verrua Savoia.

Sarà dunque necessario ricercare l'accatastamento di primo impianto per garantire la conformità edilizia dell'abitazione; in base a ciò che emergerà, sarà da affrontare una pratica in sanatoria.

Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@cristinademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

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

PROCEDURA e SPESE PER SANATORIA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE -

E AGGIORNAMENTI CATASTALI

La Part. 552 presenta una tettoia in legno in parte aperta (utilizzata come posto auto) in parte chiusa (utilizzata come magazzino), di cui non compare nulla neppure a livello catastale.

La Part. 393 sub 11 non compare tra i documenti in ufficio tecnico, ma solo a catasto, seppur con qualche anomalia: infatti non compare la scala che porta al sottotetto, né l'intero sottotetto medesimo.

Da un confronto con il tecnico comunale, è emerso che, se si vuole regolarizzare la situazione edilizia, è necessario verificare l'esistenza dell'abitazione nelle vecchie mappe d'impianto (a catasto). Da questo punto di partenza evolverà poi il giusto metodo per sanare tutto quello che è stato realizzato in momenti successivi. A seguire una stima sommaria dei costi

STIMA DEI COSTI IN SANATORIA		
a)	Part. 552 demolizione e smaltimento tettoia (stimato a corpo)	€ 3.500,00
b)	Part. 393, Sub 11 Verifica conformità edilizia su planimetria catastale d'impianto	€ 500,00
	Sanzioni da concordare con il Comune di Verrua Savoia.	
	Eventuale pratica edilizia in sanatoria predisposta da tecnico abilitato	€ 2.000,00
	Diritti segreteria	€ 250,00
c)	Segnalazione Certificata Agibilità Asseverazione di professionista abilitato circa la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.	€ 1.200,00
	Dichiarazione di conformità circa le opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.	
	Dichiarazione di aggiornamento catastale.	
	- Importo stimato a forfait -	
	Diritti di segreteria	€ 50,00
	Certificato di collaudo statico a cura di professionista abilitato.	€ 1.500,00
	- Importo stimato a forfait -	
	Dichiarazione di conformità degli impianti. - Importo a forfait -	€ 1.500,00
d)	Aggiornamento catastale modello DOCFA Catasto Fabbricati: modifiche interne (pratica del professionista + diritti di segreteria) stimati a forfait	€ 900,00
e)	Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) a firma di professionista abilitato.	€ 250,00
TOTALE		€ 11.650,00

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE PER LA VENDITA

Per determinare il valore di mercato degli immobili, la scrivente ha considerato un unico lotto, giudicando il terreno inscindibile dalla casa e comunque considerando il valore del terreno come una piccola parte, dunque sostenibile dall'acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Part. 552

Come riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, in ciascuna provincia i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il territorio di Verrua Savoia appartiene alla regione Agraria n° 12 (Colline del Po) e con riferimento ai valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni nella tabella di riferimento 2020 si desume quanto segue (**Allegato 10**):

Fg. 51, Part. 552:

- Tipo di coltura: **prato**.
- Superficie terreno: **11,39 are**
- Valore agricolo medio del terreno: **18.092,00 €/ha**

(1.139,00 mq x 1,8092 €/mq) = 2.060,00 €, approssimabili a **2.000,00 €**.

Valore riportato anche sull'ultimo atto di compravendita Baracco - Iannantuoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg. 51, Part. 393, Sub 11

La scrivente ha provveduto a determinarne la superficie commerciale dell'unità immobiliare sulla scorta delle misure verificate durante il sopralluogo del 10/09/2021, e secondo il metodo classico seguito dal Borsino Immobiliare. Il risultato desunto è una **superficie commerciale totale pari a 250,27 mq** (si veda la tabella seguente).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@crisnademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

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

TRIBUNALE DI IVREA – N.R.G.E. 89/2020
RELAZIONE DI STIMA e DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

CONTEGGIO SUPERFICIE IMMOBILE - Verrua Savoia - località Campasso 24

NOTE:

- Le misure nette sono state rilevate sul posto, durante il sopralluogo del giorno 10/09/2021;
 - Il metodo utilizzato fa riferimento al Borsino Immobiliare, che riepiloga il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)
<http://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1682/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

Verrua Savoia Località Campasso 24				m	m	mq	incidenza	mq	annotazioni
superfici principali	P1	scala	1,26	5,64	7,11			Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.	
		ingresso	0,61	3,63	2,21				
			1,27	3,27	4,15				
		disimpegno	2,30	8,74	20,10				
		dis. S/K	1,67	1,39	2,32				
		bagno	3,00	3,50	10,50				
		lavanderia	3,52	3,27	11,51				
		camera 2	3,84	5,79	22,20				
		camera 1	4,28	5,79	24,78				
		soggiorno	3,82	5,79	22,12				
		cucina	4,60	6,86	31,52				
					158,53		110%	174,39	
Sottotetti non abitabili (mansarda)	P2	tutto il piano				158,53	110%		altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50.
					174,39		35%	61,04	Incidenza 35%
Balconi e lastrici solari	P1	balcone cucina	1,10	6,75	7,43			Incidenza del 25% applicabile fino a 25 mq; l'eccedenza va calcolata al 10%	
		balcone camere	1,10	11,28	12,41				
					19,83		25%	4,96	
					0,00		10%	0,00	
Corti e cortili		da visura catastale				615,00		Applicabile fino a 25 mq con incidenza 10%, l'eccedenza va calcolata al 2%	
		impronta casa				174,39			
						789,39			
		diviso 2				394,69			
					25,00		10%	2,50	
					369,69		2%	7,39	
							250,27	mq superficie commerciale TOTALE	

La sottoscritta scrivente, ai fini della valutazione dell'immobile pignorato secondo i prezzi di mercato attuale, ha compiuto diversi tipi di indagini (**Allegato 10**):

- A. Utilizzo del sito internet www.immobiliare.it;
- B. Utilizzo delle indicazioni riportate sul Borsino Immobiliare.
- C. AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
- D. Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

A – INDAGINI SU WEB (sito internet www.immobiliare.it)

La sottoscritta ha esaminato le proposte immobiliari su internet, con particolare attenzione al sito sopra riportato. Nell'allegato 10 vengono riportate le schede tecniche con i prezzi di mercato e le caratteristiche degli immobili considerati a paragone, affini come superficie.

Il valore medio di mercato che se ne deduce è pari a **347,91 €/mq**, determinando dunque un valore complessivo pari a

$(250,27 \text{ mq} \times 347,91 \text{ €/mq}) = 87.071,49 \text{ €}$, approssimabili a **85.000,00 €**.

B – BORSINO IMMOBILIARE

In riferimento alle quotazioni immobiliari nazionali, e all'area di Verrua Savoia presa in esame dal Borsino Immobiliare (Località Campasso), la scrivente fa riferimento ad abitazioni in stabili di 2° fascia, di valore medio, pari a **490,35 €/mq**.

Il conteggio che ne deriva porta un valore complessivo pari a

$(250,27 \text{ mq} \times 490,35 \text{ €/mq}) = 122.721,41 \text{ €}$, approssimabili a **120.000,00 €**.

C – AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nell'area di Verrua Savoia, sono disponibili informazioni relative unicamente all'area "Centrale/intero territorio comunale".

La scrivente fa riferimento alle abitazioni civili normali, considerando un valore commerciale minimo, ossia pari a **530,00 €/mq**.

Ne deriva un valore pari a

$(250,27 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq}) = 132.644,74 \text{ €}$, approssimabili a **130.000,00 €**.

D - Quotazioni immobiliari del bollettino FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Il Comune di Verrua Savoia non compare tra i Comuni presi in considerazione dalla FIAIP.

CONCLUSIONI

La scrivente, esaminati tutti i dati, preso atto delle condizioni di conservazione delle unità immobiliari, del territorio in cui si trovano, del loro stato occupazionale,



STIMA

il valore di mercato complessivo delle due unità immobiliari:

- Fg. 51, Part. 552, terreno a prato in Verrua Savoia
- Fg. 51, Part. 393, Sub 11 abitazione in Verrua Savoia



pari a 116.000,00 €

intendendo tali valutazioni “a corpo” e non “a misura”

EVIDENZIA

la presenza delle spese di cui si deve fare carico l'acquirente, relativamente alle procedure per sanatoria delle attività edilizie e agli aggiornamenti catastali (vedasi il capitolo dedicato “PROCEDURA E SPESE PER SANATORIA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE e AGGIORNAMENTI CATASTALI” e relativa tabella).



Cristina De Marco – Architetto

Via Casale 2/C – 10015 – Ivrea (TO) – tel 347.4247862

cdm@crisnademarco.com – c.demarco@architettitorinopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

- 1 Inquadramento e vista aerea.
- 2 Estratto di mappa, inquadramenti e confini.
- 3 Visure storiche e planimetrie catastali
- 4 Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio per riassunto (se coniugato)
- 5 Visure ipotecarie – Elenco formalità e singole note
- 6 Formalità pregiudizievoli
- 7 Estratti P.R.G.C.
- 8 Rilievo con punti di ripresa fotografici e relazione fotografica
- 9 Pratiche edilizie
- 10 Riferimenti per valori di mercato degli immobili

