

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******VALORE MERCATO****Lotto Unico****€. 71.487,50****VALORE BASE D'ASTA****Lotto Unico****€. 54.500,00****Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta****SI****Comproprietari non eseguiti****Non sussistono****Documentazione ex art.567 cpc****Conforme****Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.****Sussiste****Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri****Non Sussistono****Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni****SI****Stato di occupazione****Libero**

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
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12

In data 04/10/2024, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Via Torino 23, piano T

DESCRIZIONE

Abitazione al piano rialzato in fabbricato condominiale in via Torino 23 del comune di Brandizzo, composta da ingresso, tinello con balcone, cucinino, bagno, ripostiglio, camera da letto e locale cantina al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/11/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. Torino

Il civico riportato sulle visure catastali è 1, mentre il civico corretto è il 23

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Via Torino 23, 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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione ricevuta dall'anagrafe del comune di Luserna S. Giovanni, il soggetto esecutato risulta di Stato LIBERO

CONFINI

L'abitazione confina a ovest con il vano scale comune, a nord e sud con il cortile comune, a est con altra unità abitativa di altra scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	4,93 mq	5,85 mq	1	5,85 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Tinello	13,30 mq	15,52 mq	1	15,52 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Cucinino	2,79 mq	3,82 mq	1	3,82 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Bagno	6,21 mq	8,35 mq	1	8,35 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Ripostiglio	4,05 mq	4,79 mq	1	4,79 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Camera	22,21 mq	25,86 mq	1	25,86 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Balcone	7,11 mq	7,11 mq	0,40	2,84 mq	3,00 m	Terreno Rialzato
Cantina	6,03 mq	6,90 mq	0,20	1,38 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				68,41 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1971 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 45, Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,41 Piano T
Dal 01/09/1977 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 75 Qualità Fabbricato Urbano d'Accertare Superficie (ha are ca) 00.19.08
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 75, Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 316,33

		Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 75, Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano T
Dal 22/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 75, Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano T
Dal 28/05/2015 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 75 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.19.08
Dal 09/11/2015 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 75, Sub. 43 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 289,22 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto mancano le vulture dei due Accertamenti della Qualità di Erede.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	75	43		A2	1	3,5	68 mq	289,22 €	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
11	75				Ente Urbano		00.19.08 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato in forza della denuncia di Successione del Padre **** Omissis **** ed a seguito della morte della madre avvenuta in data 27/12/2020, in forza di Trascrizione dell'Atto Giudiziario "Accertamento della Qualità di Erede" del 26/01/2024 rep.n.3342 del Tribunale di Ivrea.

STATO CONSERVATIVO

A seguito di accesso forzoso effettuato in loco in data 28/11/2024 l'evidenza della documentazione fotografica si evince che l'immobile è in stato di abbandono da tempo; non si sono rilevati evidenti segni di criticità che necessitino interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

In base all'Elaborato Planimetrico riferito alla denuncia catastale prot.T00206493 del 30/05/2024 all'unità abitativa in esecuzione compete quota proporzionale del cortile comune Bene Comune non censibile sub.59; All'U.I. oggetto di esecuzione fanno parte anche le quote proporzionali di parti comuni del condominio a norma di legge e del regolamento depositato con atto Penazzo del 7 marzo 1964 repertorio 69306, precisando che all'immobile oggetto di compravendita sono attribuiti millesimi 12,80.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è una abitazione al piano terreno rialzato di un fabbricato civile edificato alla fine degli anni sessanta a sette piani fuori terra oltre l'interrato denominato "Condominio Aurora", con accesso pedonale da via Torino al civico 23. L'abitazione oggetto di esecuzione, è così composta: Ingresso-disimpegno, tinello con balcone, cucinino, camera, bagno e ripostiglio, con ingresso dal vano scale comune condominiale. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione con finiture originali del periodo di costruzione, con pavimenti prevalentemente in graniglia nell'ingresso nella camera e nel ripostiglio, mentre nel tinello, nel cucinino e nel bagno sono in gres ceramico. Il bagno, ristrutturato successivamente, ha pareti rivestite in gres ceramico, ed è dotato di sanitari di colore bianco di tipo economico. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati ma bisognosi di rinnovo stante anche l'evidente macchia sulla parete del locale tinello a sinistra della porta finestra dovuta alla perdita del radiatore. I serramenti interni sono originali dell'epoca di costruzione e sono in legno tintecciati di bianco e vetro; quelli esterni, alcuni sostituiti nel tempo ma non di ultima generazione, sono in alluminio con avvolgibili in legno ed inferriate esterne.

Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico centralizzato, con terminali a radiatori in ghisa con valvole termostatiche. All'esterno sul lato sud vi è un balcone con pavimentazione in gres rosso e ringhiera in ferro tintecciata. Al piano interrato vi è il locale cantina, precisamente la cantina indicata con il n.12 sulla porta di ingresso, che ha pavimento in battuto in cls, e pareti intonacate al grezzo.

Il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1973 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Penazzo Enrico	25/05/1973	93246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	09/06/1973	15818	13947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2005 al 27/12/2020	**** Omissis ****	Accertamento Qualità di Erede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	26/01/2024	3342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	15/05/2024	20252	15429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2005 al 27/12/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/2005	39	976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	15/03/2006	13153	8277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2020 al	**** Omissis ****	Accertamento Qualità di Erede			

05/12/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ivrea	26/01/2024	3342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	15/05/2024	20253	15430
		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.

Nella vendita del notaio PENAZZO Dott. Enrico del 1973, oltre all'immobile oggetto di esecuzione, venivano trasferiti anche le quote proporzionali di parti comuni del condominio a norma di legge e del regolamento depositato con atto Penazzo del 7 marzo 1964 repertorio 69306, precisando che all'immobile oggetto di compravendita sono attribuiti millesimi 12,80.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 01/09/2022
Reg. gen. 39477 - Reg. part. 28868
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00. Oltre a tali importi l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree B.R.I Zone Consolidate di Recente Edificazione" Normato dall'art. 26 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato edificato con Nulla Osta del 01/12/1961 Pratica n.95/61; Abitabilità del 27/02/1964; Collaudo statico delle opere in C.A. rilasciato dalla prefettura di Torino in data 14/09/1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo effettuato ed accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Brandizzo, si è rilevato quanto segue; nell'abitazione al piano terreno rialzato si rileva lieve difformità interna nel locale bagno; al piano interrato la suddivisione interna è stata effettuata in modo differente da quanto riportato dagli elaborati grafici di progetto allegati all'autorizzazione alla costruzione del 1961.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 804,00

Si tenga presente che per quanto riguarda le spese di gestione Ripartizione Preventivo esercizio 2023-2024 risulta un ammanco di € 7.126,33; mentre sul Preventivo del Riscaldamento 2023-2024 risulta un ammanco di € 1.341,60 per un totale di € 8.467,93. Come da documentazione fornita dallo Studio SIAC di amministrazioni immobiliari.

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** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Via Torino 23, piano T

Abitazione al piano rialzato in fabbricato condominiale in via Torino 23 del comune di Brandizzo, composta da ingresso, tinello con balcone, cucinino, bagno, ripostiglio, camera da letto e locale cantina al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 75, Sub. 43, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 75, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 71.487,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Brandizzo (TO) - Via Torino 23, piano T	75,25 mq	950,00 €/mq	€ 71.487,50	100,00%	€ 71.487,50
Valore di stima:					€ 71.487,50

Valore di stima: € 71.487,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8467,93	€
Stato d'uso e di manutenzione (Ripristino parete per perdita su Radiatore)	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia c.ca -10% su valore di stima	7148,00	€
Redazione A.P.E.	350,00	€

Valore finale di stima: € 54.500,00

Dal valore dell'immobile vengono decurtate le spese condominiali insolute, il costo per il ripristino della parete a seguito della perdita del radiatore nel locale soggiorno, le spese per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, una quota forfetaria del 10% c.ca sul valore di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ottenendo così un valore finale di STIMA pari a €. 54.521,57 che si arrotonda a €. 54.500,00.

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.

Banchette, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Normativa PRG
- ✓ Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Rilievo Stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Atto Provenienza
- ✓ Altri allegati - Residenza e stato civile
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Prova Consegna alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Via Torino 23, piano T
Abitazione al piano rialzato in fabbricato condominiale in via Torino 23 del comune di Brandizzo, composta da ingresso, tinello con balcone, cucinino, bagno, ripostiglio, camera da letto e locale cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 75, Sub. 43, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 75, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree B.R.I Zone Consolidate di Recente Edificazione" Normato dall'art. 26 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 54.500,00