TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caretto Enrica Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 5
Formalità pregiudizievoli 6
Regolarità edilizia 7
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 10
Lotto Unico 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E. 11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.083,55 11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 12

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

INCARICO

In data 21/06/2024, il sottoscritto Geom. Caretto Enrica Domenica, con studio in Corso Dante, 29 - 10082 - Cuorgnè (TO), email geom.ecaretto@gmail.com, PEC enrica.domenica.caretto@geopec.it, Tel. 0124 629053, Fax 0124 629053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pavone Canavese (TO) - via General Ferretti n. 3, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Comprende:
Al piano terreno: soggiorno/cucina, disimpegno con scala di accesso al piano superiore, bagno, portico esterno. Al piano primo disimpegno/vano scale, bagno, corridoio, studio e camera. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante in legno, il riscaldamento autonomo.
La cantina al piano interrato al sopralluogo non era accessibile.
In normale stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pavone Canavese (TO) - via General Ferretti n. 3, piano S1-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato ipotecario è stato da me integrato con le ricerche cartacee in quanto arrivava solo fino al 2011.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Alle coerenze: via General Ferretti, F. 16 n.ro 689 – 2043 - 1817.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,12 mq	95,40 mq	1	95,40 mq	0,00 m	T-1°
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	S1
Portico	6,40 mq	6,40 mq	0,5	3,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**99,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**99,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/07/1966** al **10/06/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 682 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 242,73 Piano S1-T-1°
Dal **11/06/2011** al **10/10/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 682 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 242,73

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

		Piano S1-T-1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	682			A3	3	5,0	97 mq	242,73 €	S1-T-1°	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

In normale stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal fratello e rispettivo cognato degli esecutati senza titolo, dal certificato di residenza e stato di famiglia vi risulta residente ancora la cognata che però non vive più lì.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

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

PAVONE CANAVESE NCEU F. 16 n. 682 via General Ferretti n. 3
• Atto Notaio Presbitero Aldo rep. 39375/18535 del 10/06/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 4926/3637 il 24/06/2011, acquisto dell'intera quota di proprietà da **** Omissis ****, a **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni.
• Atto Notaio Marcoz Oscar rep. 29167 del 30/07/1966, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 5002/4479 l'11/08/1966, cessione di diritti da **** Omissis **** a **** Omissis ****, la quota di ½ ricostruendo l'intera proprietà.
• Atto Notaio Marcoz Oscar rep. 20805/8932 del 31/03/1963, registrato ad Ivrea (TO) il 18/04/1963 al n. 2551 vol. 298, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea ai n.ri 2307/2131 del 17/04/1963, vendita della quota di ½ da **** Omissis **** a **** Omissis **** e donazione della quota di ½ alla propria figlia **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 24/06/2011
  Reg. gen. 4927 - Reg. part. 691
  Quota: 1/1
  Importo: € 147.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 98.000,00
  Interessi: € 49.000,00
  Percentuale interessi: 2,60 %
  Rogante: Presbitero Aldo
  Data: 10/06/2011
  N° repertorio: 39376
  N° raccolta: 18536

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ivrea il 30/01/2024
  Reg. gen. 843 - Reg. part. 723
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ivrea il 04/04/2024
  Reg. gen. 2641 - Reg. part. 2206
  Quota: 1/1

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

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione:
• per le due Trascrizione del Pignoramento sono di €. 262,00 ciascuna;
• per l'Ipoteca Volontarie sono di €. 35,00;
A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:
Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore allo 01/09/1967.
• Esiste una richiesta di condono protocollo 2705 del 30/04/1986 protocollo 137, non concluso in quanto non sono state fatte le integrazioni richieste; per la sua chiusura occorrerà integrare la pratica e calcolare il costo di costruzione per il pagamento ed i diritti di segreteria per il rilascio dell'autorizzazione, oltre al costo del tecnico che predisporrà la pratica pari ad €. 1.200,00 oltre ad oneri di legge.
• SCIA n. 9/2011 protocollo 8618/2011 per rifacimento soletta, manutenzione straordinaria.
• SCIA 13/2017 protocollo 4351/2017 per la regolarizzazione degli spazi interni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di €. 400,00 oltre Iva ed oneri di legge.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pavone Canavese (TO) - via General Ferretti n. 3, piano S1-T-1°
  Comprende: Al piano terreno: soggiorno/cucina, disimpegno con scala di accesso al piano superiore, bagno, portico esterno. Al piano primo disimpegno/vano scale, bagno, corridoio, studio e camera. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante in legno, il riscaldamento autonomo. La cantina al piano interrato al sopralluogo non era accessibile. In normale stato di manutenzione e conservazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 682, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.759,50
  Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.
  I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.
  L'abbattimento del 10% previsto dal quesito del G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pavone Canavese (TO) - via General Ferretti n. 3, piano S1-T-1°	99,35 mq	370,00 €/mq	€ 36.759,50	100,00%	€ 36.759,50
				Valore di stima:	€ 36.759,50

Valore di stima: € 36.759,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 33.083,55**

Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali ed è stato fatto il sopralluogo in loco.
I dati per la valutazione sono stati ricavati con paragoni con immobili in vendita della zona, similari a quello pignorato visionando gli annunci pubblicati.
L'abbattimento del 10% previsto dal quesito del G.E.

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

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.

Cuorgnè, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caretto Enrica Domenica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - Visura catastale storica Catasto Fabbricati
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza, stato civile, stato di famiglia e matrimonio
- ✓ Altri allegati - Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pavone Canavese (TO) - via General Ferretti n. 3, piano S1-T-1° Comprende: Al piano terreno: soggiorno/cucina, disimpegno con scala di accesso al piano superiore, bagno, portico esterno. Al piano primo disimpegno/vano scale, bagno, corridoio, studio e camera. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante in legno, il riscaldamento autonomo. La cantina al piano interrato al sopralluogo non era accessibile. In normale stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 682, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 33.083,55**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.083,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pavone Canavese (TO) - via General Ferretti n. 3, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 682, Categoria A3	**Superficie**	99,35 mq
Stato conservativo:	In normale stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Comprende: Al piano terreno: soggiorno/cucina, disimpegno con scala di accesso al piano superiore, bagno, portico esterno. Al piano primo disimpegno/vano scale, bagno, corridoio, studio e camera. Tutti i pavimenti sono piastrellati, le pareti imbiancate, i serramenti in legno con ante in legno, il riscaldamento autonomo. La cantina al piano interrato al sopralluogo non era accessibile. In normale stato di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ivrea il 24/06/2011
  Reg. gen. 4927 - Reg. part. 691
  Quota: 1/1
  Importo: € 147.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 98.000,00
  Interessi: € 49.000,00
  Percentuale interessi: 2,60 %
  Rogante: Presbitero Aldo
  Data: 10/06/2011
  N° repertorio: 39376
  N° raccolta: 18536

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ivrea il 30/01/2024
  Reg. gen. 843 - Reg. part. 723
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Ivrea il 04/04/2024
  Reg. gen. 2641 - Reg. part. 2206
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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