



TRIBUNALE DI IVREA

ASTE GIUDIZIARIE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggetta Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024
del R.G.E.

promossa da:

creditore procedente

XXXXX

Codice fiscale XXXXX – P. Iva XXXXX

XXXXX

XXXXX

contro

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

XXXXX

XXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione del contesto.....	3
Lotto unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati catastali.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive.....	8
Stato conservativo del compendio immobiliare.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima del lotto unico.....	14
Elenco allegati.....	17



INCARICO

In data 17/10/2024, il sottoscritto Arch. Nicola Baggetta, con studio in Via Levanne, 3 - 10015 - Ivrea (TO), e-mail nicola.baggetta@gmail.com, PEC n.baggetta@architettitorinopec.it, Tel. 347.1437206, veniva nominato, dal G.E. Dott.ssa Stefania Frojo, Esperto ex art. 568 c.p.c., e nei giorni successivi accettava l'incarico prestando giuramento telematico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. unità immobiliare cat. A/3 – abitazione di tipo economico, sita nel comune di Verrua Savoia (TO) – Località Carbignano n. 13, censita al Catasto Fabbricati: Comune di Verrua Savoia, foglio 26, particella 487, sub. 2 – per l'intera quota di proprietà;
2. unità immobiliare cat. C/7 – tettoia, sita nel comune di Verrua Savoia (TO) – Località Carbignano n. 13, censita al Catasto Fabbricati: Comune di Verrua Savoia, foglio 26, particella 487, sub. 3 – per l'intera quota di proprietà.

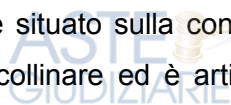
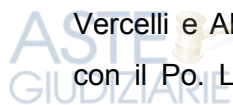
Sono inoltre indicati nel pignoramento:

3. ente urbano, sul quale insistono le suddette unità immobiliari, censito al Catasto Terreni: Comune di Verrua Savoia, foglio 26, particella 487;
4. bene comune non censibile, costituito dalle corti esterne comuni alle suddette unità immobiliari, censito al Catasto Fabbricati: Comune di Verrua Savoia, foglio 26, particella 487, sub. 1.



DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Verrua Savoia è un piccolo comune della Città Metropolitana di Torino ed ha la particolarità di essere il comune più orientale della provincia e l'unico a confinare con altre tre province (Asti, Vercelli e Alessandria). Il comune di Verrua Savoia è situato sulla confluenza della Dora Baltea con il Po. La quasi totalità del territorio verruese è collinare ed è articolato in molte frazioni e località (ben 31), la più popolata è la frazione di Valentino, sede del municipio, posta a 287 mt s.l.m. Il territorio comunale si sviluppa su una superficie di circa 32 Kmq, con una popolazione complessiva di circa 1.300 abitanti. Il comune capoluogo è dotato di dei seguenti servizi: scuole



dell'infanzia e primaria, ufficio postale, esercizi commerciali di prossimità, ed è collegato con Torino, da cui dista 45 km, dalla strada provinciale della Val Cerrina (SP 590).

Verrua Savoia è nota per l'assedio dei francesi del 1705/1706 all'omonima Rocca.

Nello specifico i beni oggetto della presente esecuzione sono ubicati in Località Carbignano, piccolo nucleo di origini rurali, posto a circa un chilometro dalla località capoluogo in direzione nord-est.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

1. Unità immobiliare cat. A/3 – abitazione di tipo economico così composta:

al piano terra: soggiorno, tinello, salone, cucina, ripostiglio (al grezzo);

al piano ammezzato: due bagni, due disimpegni, due ripostigli;

al piano primo: tre camere, ripostiglio (ex fienile), balcone, terrazzo;

al piano seminterrato: due cantine.

All'esterno sono inoltre presenti: un porticato sul lato sud, posto in corrispondenza della cucina, ed una tettoia (legnaia) sul lato nord

Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Comune di Verrua Savoia, foglio 26, particella 487, sub. 2.

2. Unità immobiliare cat. C/7 – tettoia chiusa al piano terreno.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Comune di Verrua Savoia, foglio 26, particella 487, sub. 3.

Si specifica che ai subalterni 2 e 3 è associato un bene comune non censibile (BCNC) identificato dal sub. 1 pertanto lo stesso, seguendo la sorte dei subb. 2 e 3, risulta compreso nel compendio immobiliare pignorato. Il bene comune non censibile identificato dal sub. 1 è costituito dalle due corti esterne poste sul lato sud e sui lati nord ed est.

Anche l'ente urbano identificato dalla particella 487 del Catasto Terreni, sul quale insistono le suddette unità immobiliari, è compreso nel compendio immobiliare pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

La proprietà del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

XXXXX

nata a XXXXX il XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

residente in XXXXX – XXXXX

proprietaria dell'intera quota

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

XXXXX (quota pari a 1/1)

CONFINI

Le UU.II. pignorate insistono sul sedime identificato al Catasto Terreni dalla particelle 487 (ente urbano).

Il fabbricato adibito ad abitazione, identificato dal sub 2, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: corte comune sub. 1 (BCNC), tettoia sub. 2 (stessa proprietà), giardino e corte comune sub. 1 (BCNC), particella 477 (ente urbano di proprietà di terzi).

La tettoia, identificata dal sub 3, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: abitazione sub 2 (stessa proprietà), corte comune sub. 1 (BCNC), particella 96 (altra proprietà), particella 459 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 100 (ente urbano di proprietà di terzi), corte comune sub. 1 (BCNC).

La particella 487, sulla quale insistono l'abitazione sub. 2 e la tettoia sub. 3, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: particella 126 (altra proprietà), particella 376 (altra proprietà), particella 129 (stessa proprietà), particella 96 (altra proprietà), particella 459 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 100 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 103 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 383 (altra proprietà), particella 477 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 124 (altra proprietà).

CONSISTENZA

Superficie abitazione - sub. 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	142,00 mq	1,00	142,00 mq	2,70 mt	P. terra
Abitazione (piano ammezzato)	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,20 mt	P. ammezzato
Abitazione (piano primo)	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,55 mt	P. primo



Ripostiglio al grezzo (p. terra)	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,70 mt	P. terra
Ripostiglio ex fienile (p. primo)	38,00 mq	0,50	19,00 mq	4,00 mt	P. primo
Balcone (piano primo)	12,00 mq	0,25	3,00 mq	- mt	P. primo
Terrazzo (piano primo)	34,00 mq	0,25	8,50 mq	- mt	P. primo
Cantine (piano seminterrato)	96,00 mq	0,25	24,00 mq	2,10 mt	P. seminterrato
Porticato lato sud	16,00 mq	0,25	4,00 mq	- mt	P. terra
Legnaia lato nord	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,90 mt	P. terra
Totale superficie convenzionale (*) * Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate			391,00 mq		

Superficie tettoia - sub. 3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Tettoia (piano terreno)	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,35 mt	P. terreno
Totale superficie convenzionale (*) * Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate			74,00 mq		

Superficie corti esterne BCNC - sub. 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Corti esterne	778,00 mq	1,00	778,00 mq	- mt	P. terreno
Totale superficie convenzionale (*) * Superficie rilevata dalla superficie catastale della particella 487 sottraendo la superficie su cui insistono i fabbricati sub. 2 e sub. 3			778,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI



L'abitazione sub. 2 e la tettoia sub. 3 sono state costituite in data 14/10/2015 pratica n. TO0448341 per passaggio al Catasto Fabbricati del fabbricato rurale. Nella stessa data è stato costituito il bene comune non censibile identificato con il sub. 1.

CATASTO TERRENI

L'attuale particella 487, ente urbano di 1.136 mq, è stata costituita con tipo mappale del 08/10/2015 pratica n. TO0443096, che ha unito e soppresso i mappali 127 (fabbr. rurale di 671 mq) e 386 (terreno agricolo di 465 mq). I mappali 127 e 386 erano preesistenti all'introduzione dell'impianto meccanografico del 01/09/1977.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (C.T.)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Verrua Savoia	26	487	-	Ente urbano	-	-	11	36	-	-

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato	
Verrua Savoia	26	487	2		A/3	2	11,5 vani	395 mq	683,01	S1- T-1		
Verrua Savoia	26	487	3		C/7	U	66 mq	75 mq	61,35	T		
Verrua Savoia	26	487	1		BCNC							

Corrispondenza catastale

Si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato sul luogo e le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del compendio pignorato. Si segnala che il locale ripostiglio sito al fondo del salone, non è mai stato completato. Nella cantina posta sul lato ovest è stato realizzato un

tramezzo di separazione. Inoltre sul retro del fabbricato è stata realizzata una tettoia ancorata alla parete non rappresentata nella planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate e dalle notizie assunte dalla proprietà lo scrivente non ha riscontrato alcuna informazione in merito a censo, livello e usi civici. In merito alle servitù si segnala che per raggiungere la particella 487 dalla pubblica via occorre transitare sulla strada privata che insiste sui mappali 112, 117, 118 e 477 di proprietà di terzi. Pertanto parrebbe che tali particelle siano gravate da servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 487 facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche generali del fabbricato principale a destinazione residenziale

Il fabbricato principale, attualmente a destinazione residenziale, ha forma rettangolare, con un avancorpo sul lato ovest, e si articola su due piani fuori terra. L'edificio ha struttura verticale in muratura portante e orizzontamenti di varia tipologia: volte a botte, volte a padiglione, solai piani con voltini in laterizio e putrelle in acciaio, solai piani in latero-cemento. Il tetto, di tipologia a due falde con muro di spina, ha orditura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi. Le tipologie costruttive denotano un'origine rurale del manufatto con epoca di costruzione risalente a fine ottocento / primi novecento, rimaneggiato nel tempo. I prospetti sono di disegno semplice, la facciata principale prospiciente la corte d'ingresso (lato sud) è caratterizzata dalla presenza di un lungo balcone al primo piano che la percorre per tutta la sua lunghezza. La medesima facciata presenta una finitura ad intonaco civile decorato in tinta chiara, mentre le altre facciate, lato nord e lato est, hanno pareti in muratura di laterizio mista a pietrame. All'interno gli ambienti principali, con affaccio sul fronte sud, sono altimetricamente sfalsati dagli ambienti di servizio, con affaccio sul lato opposto, e sono tra loro collegati da due differenti corpi scala. Pertanto al piano terreno con affaccio a sud sono dislocati i locali: cucina, soggiorno, tinello e salone; al piano ammezzato con affaccio a nord sono presenti due bagni e i locali di servizio; al piano primo con affaccio a sud sono posizionate tre camere da letto ed un ripostiglio (ex fienile). Le cantine sono posizionate al piano seminterrato, nell'area sottostante i bagni ed i locali di servizio.

All'esterno sul lato sud è presente un porticato a servizio della cucina, mentre sul lato nord è collocata una tettoia aperta ad uso legnaia con struttura in legno. Una seconda tettoia a sbalzo è posizionata sul lato nord della facciata.

Distribuzione e finiture interne dell'abitazione identificata dal sub. 2

Come già anticipato nel paragrafo precedente l'immobile si articola su più livelli. Agli ambienti del piano terra si accede, dalla corte esterna lato sud, tramite le porte-finestre dei locali soggiorno, tinello, cucina e salone. Internamente l'immobile risulta diviso in due zone distinte, poste rispettivamente ad ovest (lato sinistro nelle planimetrie) e ad est (lato destro nelle planimetrie). L'ala lato ovest si compone: al piano terra di cucina e tinello, al piano ammezzato di: bagno, disimpegno e ripostiglio, al piano primo di due camere da letto; il piano terra è collegato con il piano ammezzato da una prima rampa di scale, dal quale tramite una seconda rampa di scale di accede al piano primo. L'ala lato est si compone: al piano terra di soggiorno e salone, al piano ammezzato di: bagno, disimpegno e ripostiglio, al piano primo di una camera da letto; anche in questa zona il piano terra è collegato con il piano ammezzato da una prima rampa di scale, dal quale tramite una seconda rampa di scale di accede al piano primo. Al piano primo è inoltre presente un locale ripostiglio (ex-fienile) con accesso dal terrazzo sovrastante il soggiorno. Al terrazzo si accede tramite una scala esterna in ferro, posta in corrispondenza dello spigolo sud-ovest dell'avancorpo. Al fondo del salone (lato sud) è presente un locale ripostiglio che risulta attualmente al grezzo e non è accessibile. Al piano seminterrato sono presenti due ampie cantine, tra loro comunicanti, con accesso tramite una rampa di scale dal locale soggiorno. Le cantine permettono un accesso diretto alla corte esterna lato nord, che risulta ad un livello inferiore rispetto alla corte d'ingresso. Su lato ovest della corte nord è presente una tettoia aperta ad uso legnaia. Tutti i locali del piano terra, ammezzato e primo presentano pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione del soggiorno che ha una volta a padiglione con mattoni a vista; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, nei locali bagno e in corrispondenza della pareti attrezzate è presente un rivestimento delle pareti in materiale ceramico; entrambe le scale hanno alzate e pedate in marmo bianco. I due servizi igienici sono dotati di: lavabo, wc, bidet, doccia (e vasca nel bagno lato ovest), con sanitari in materiale ceramico e rubinetteria a finitura cromata; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, gelosie ed inferriate di tipo apribile; i serramenti interni sono di tipologia ad anta in legno con specchiature vetrate. Il piano seminterrato ha soffitti al grezzo e pareti con semplice rinzafo, il pavimento è in battuto di cemento.

Impianti e dotazioni tecnologiche

L'impianto di riscaldamento si compone di un termo-camino (con alimentazione a legna, posto nel salone) e radiatori in acciaio/ghisa; l'impianto elettrico, di tipo civile, è tutto sottotraccia; l'impianto idrico risulta allacciato all'acquedotto/collettore fognario comunale. Si segnala la presenza, di una stufa a legna (putage) nel locale soggiorno, di un camino nel locale tinello (attualmente non utilizzabile) e di un condizionatore (non funzionante). Il cancello carraio d'ingresso alla corte è dotato di apertura elettrica e impianto citofonico. Non è stata reperita alcuna certificazione degli impianti.

Caratteristiche della tettoia identificata dal sub. 3

La tettoia contraddistinta dal sub. 3 si trova sul lato est della corte d'ingresso ed ha i due lati est e sud coincidenti con il confine della particella 487. Il fronte ovest della tettoia è aperto sulla corte principale, mentre il fronte nord permette il collegamento carraio con la corte nord-est tramite un ampio serramento metallico. La tettoia si articola su un solo livello e il suo interno è organizzato in un unico ambiente a tutt'altezza, con un piccolo disimpegno. Il manufatto ha il tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi. All'interno le pareti sono intonacate e decorate; l'intradosso della copertura è rifinito in perlinato con trave di colmo e puntoni a vista; il pavimento è in battuto di cemento.

Caratteristiche delle corti esterne BCNC identificate dal sub. 1

Come già anticipato nei paragrafi precedenti l'area esterna è costituita da due diverse corti. La corte principale, posta sul lato sud del fabbricato, costituisce il cortile d'accesso comune alle due unità immobiliari. La suddetta area ha una pavimentazione in asfalto ed è delimitata da una recinzione in muratura con cancello di accesso carraio/pedonale in ferro. La corte secondaria, posta sul retro del fabbricato (lato nord) con un'appendice sul lato est, ha fondo in terreno naturale ed è delimitata da una recinzione in rete metallica. La porzione più a nord della corte accoglie alcuni alberi a medio fusto (noccioli) ed è separata dalla porzione circostante il fabbricato principale da una seconda recinzione in rete metallica.

STATO CONSERVATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'intero compendio immobiliare è in normali condizioni d'uso e non necessita di particolari interventi manutentivi. Si segnala una diffusa umidità di risalita sulle murature, sia esterne che interne, ed una vistosa lesione sulla superficie esterna della muratura perimetrale sul fronte est.

Eventuali opere da eseguire con urgenza sul compendio immobiliare

A seguito del sopralluogo, il CTU ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sul compendio immobiliare oggetto del pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono attualmente nella disponibilità della proprietaria esecutata, che vi risiede con il coniuge XXXXX (cfr. all. n. 04.1 e n. 04.2)

PROVENIENZE VENTENNALI

Fabbricato rurale particella 127 e terreno agricolo particella 386 (soppresses in data 08/10/2015 per passaggio al C.F.)



Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 26/10/2014	XXXXX, nato a XXXXX, il XXXXX, per l'intera quota di proprietà.	Nota - nel periodo antecedente il ventennio la proprietà dei beni identificati dalle particelle 127 e 386 era del Sig. XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX che li aveva acquisiti con atto di compravendita del 1954 (su indicazione dell'esecutata) del quale non è stata rinvenuta copia della trascrizione negli archivi digitali e cartacei della conservatoria di Torino 2 e e Torino 3 (nota aggiunta a seguito della ricerca disposta dal G.E. nel verbale d'udienza del 07/02/2025).			
Abitazione sub. 2, tettoia sub. 3, BCNC sub. 1 e mappale 487 (costituite in data 08/10/2015 per passaggio al C.F.)					
Dal 26/10/2014	XXXXXX, nata a XXXXX, il XXXXX, per l'intera quota di proprietà.	Successione di XXXXX (deceduto in data 26/10/2014)			
		Presso	Data	Numero	Volume
		Ufficio Territoriale di Chivasso	23/10/2015	874	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	11/12/2015	43417	30017
		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romano Umberto	25/01/2021	63611	22329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	26/01/2021	3026	2315

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



Le provenienze sono tratte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 18/09/2024, depositata nel fascicolo del creditore procedente e verificate dallo scrivente con ispezione ipotecaria relativa al fabbricato rurale identificato dalla particella 127 (cfr. all. n. 09.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono gravati dalle seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 26/01/2021 presso la Conservatoria di Torino 2
Reg. gen. 3027 - Reg. part. 455
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore di XXXXX – per l'intera quota di proprietà dei beni pignorati
contro XXXXX – per l'intera quota di proprietà dei beni pignorati
e contro XXXXX e XXXXX in qualità di debitori non datori di ipoteca
con atto a rogito Notaio Romano Umberto, rep. n. 63611/22329 del 25/01/2021.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto il 16/09/2024 presso la Conservatoria di Torino 2
Reg. gen. 37897 - Reg. part. 28655
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ivrea
del 18/07/2024 - N° repertorio: 4690
a favore di XXXXX – per l'intera quota di proprietà dei beni pignorati
contro XXXXX – per l'intera quota di proprietà dei beni pignorati.

Le formalità pregiudizievoli sono tratte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 18/09/2024, depositata nel fascicolo del creditore procedente e verificate dallo scrivente con ispezione ipotecaria del 07/01/2025 (cfr. all. n. 09.3).

Oneri di cancellazione

L'ammontare degli oneri necessari per la cancellazione delle sopradescritte formalità è pari ad € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, € 294,00 per ogni pignoramento, mentre per le ipoteche giudiziali l'importo per la cancellazione è pari al 0.5% del valore più bolli (€ 94,00); a tale importo va sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione e presentazione delle note e successivo ritiro delle copie.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura non sono parte di un condominio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno identificato al C.T. dalla particella n. 487 del foglio 26 (sulla quale insistono le UU.II. oggetto di pignoramento) è classificato nell'elaborato grafico, facente parte dello strumento urbanistico, denominato: "TAVOLA 8 – AZZONAMENTO MONTALDO CARBIGNANO", come "VN – VECCHIO NUCLEO", regolamentate dall'art. 14 delle norme di attuazione (cfr. all. n. 06.1 e n. 06.2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni assunte dall'accesso agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Verrua Savoia risulta la seguente pratica edilizia:

- Pratica edilizia n. 15/2007 e relativo Permesso di costruire n. 17/2007 del 14/11/2007 per "Intervento di ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione sito in Località Carbignano 13, catastalmente identificato al NCT Foglio 26, map. 127", l'istanza venne presentata in data 01/03/2007 al protocollo n. 840 da XXXXX (cfr. all. n. 07.1 e all. 07.2). Si specifica che per tale intervento di ristrutturazione non è mai stato dichiarato il fine lavori e non è mai stata richiesta l'agibilità.

Lo stato di fatto visionato sulla località presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto municipale relative al PdC n. 17/2007, mentre corrisponde in maniera sostanziale alla planimetria catastale depositata nel 2015.

Si elencano le principali difformità riscontrate rispetto alla tavola allegata al titolo autorizzativo:

- 1) il porticato con soprastante terrazzo, posto sul lato nord della manica del fabbricato principale, è stato sostituito da una tettoia con struttura in legno, ad uso legnaia, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
- 2) il fienile del piano primo è stato ridimensionato, allineandolo alla manica del fabbricato, e trasformandone una porzione in terrazzo scoperto accessibile tramite una scala in ferro, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
- 3) la tettoia sub. 3 è stata ampliata con la realizzazione di un disimpegno posto a confine con la parete sud del salone e con la parete est del bagno/ripostiglio, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
- 4) il tetto piano del bagno/ripostiglio e del disimpegno della tettoia sono divenuti parte del terrazzo scoperto, già descritto al punto 2, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;

5) il bagno (o ripostiglio nella planimetria catastale) non è mai stato completato e risulta al grezzo e inagibile;

6) la zona di servizio del piano ammezzato lato est ha una diversa distribuzione degli ambienti di servizio e non è stato realizzato il locale lavanderia, lo stato di fatto riscontrato è quello correttamente rappresentato nella planimetria catastale;

7) nella cantina lato ovest è stato realizzato un tramezzo che la suddivide in due locali separati, il tramezzo non è rappresentato in alcun elaborato;

8) sulla facciata lato nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia ancorata alla parete, non rappresentata in alcun elaborato.

Sarà onere dell'aggiudicatario nominare un professionista abilitato che, previo confronto con il tecnico del locale Sportello Unico (SUE), provveda alla redazione di una pratica edilizia in sanatoria con contestuale deposito di SCIA, da effettuarsi entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento. In alternativa dovrà essere ripristinato lo stato legittimo rappresentato nell'ultimo titolo agli atti dell'archivio edilizio.

Si stima che l'importo per la regolarizzazione/rimessa in pristino delle difformità segnalati ammonti (comprensivo di sanzione, diritti e oneri professionali) ad € 10.000,00; tale valore sarà detratto dal valore del compendio pignorato in fase di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per l'abitazione identificata dal subalterno 2 non è stato reperito alcun attestato di certificazione/prestazione energetica, si stima che l'importo per la redazione dell'attestato sia compreso tra i 300 e i 400 €.

Non è stata trovata alcuna dichiarazione relativa alla conformità degli impianti elettrici, termici, idraulici e sanitari (rif. D.M. 37/2008 e s.m.i.).

STIMA DEL LOTTO UNICO

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Verrua Savoia (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024 – cfr all. n. 08.1).

Il valore medio per abitazioni di tipo economico (A/3) site nell'intero territorio comunale in normali condizioni d'uso è compreso tra 380,00 €/mq e 570,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile a destinazione residenziale (regolarità della forma, comfort, consistenza, distribuzione, esposizione, luminosità, tipologia costruttiva, piano ...), delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, posizione in frazione distante dal capoluogo, assenza di servizi ...), dello

stato di manutenzione (discrete condizioni d'uso) si è assunto un valore intermedio pari a 450,00 €/mq.

La tettoia si stima possa valere 150,00 €/mq, mentre l'area esterna identificata dal sub. 1 (bene comune non censibile ai subb. 2 e 3) avente una superficie indicativa di circa 780 mq, viene valutata a corpo in 8.000,00 € totali.

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato
Abitazione sub. 2	391,00 mq	450,00 €/mq	€ 175.950,00	100 %	€ 175.950,00
Tettoia sub. 3	74,00 mq	150,00 €/mq	€ 11.100,00	100 %	€ 11.100,00
Area esterna (BCNC sub. 1)	Valutata a corpo		€ 8.000,00	100 %	€ 8.000,00
Valore dell'intero lotto					€ 195.050,00

Valore di stima: € 195.050,00 (centonovantacinquemilacinquanta/00)

Dal valore di stima calcolato viene detratto l'importo per la regolarizzazione/rimessa in pristino stimato complessivamente in € 10.000,00.

Pertanto:

$$€ 195.050,00 - € 10.000,00 = € 185.050,00$$

Al suddetto valore si applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Deprezzamento del 10,00%

Valore finale di stima: € 166.545,00

Valore finale arrotondato € 166.500,00 (centosessantaseimilacinquecento/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona fisica pertanto il trasferimento non comporta il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'I.V.A., ma delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si specifica che sono presenti alcune difformità urbanistico-edilizie che dovranno essere regolarizzate/rimesse in pristino dall'acquirente.



CONCLUSIONI



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, il 07/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Baggetta Nicola





ELENCO ALLEGATI:

- All. 01.1 Documentazione fotografica – Vol. 1 - foto da 01 a 30;
- All. 01.2 Documentazione fotografica – Vol. 2 - foto da 31 a 62;
- All. 02.1 CT - Estratto di mappa part. 487;
- All. 02.2 CT - Visura storica part. 487;
- All. 02.3 CT - Visura storica part. 127 - soppressa;
- All. 02.4 CT - Visura storica part. 386 - soppressa;
- All. 03.1 CF -Elaborato planimetrico part. 487;
- All. 03.2 CF - Elenco subalterni part. 487;
- All. 03.3 CF - Visura storica BCNC sub. 1
- All. 03.4 CF - Visura storica abitazione sub. 2;
- All. 03.5 CF - Planimetria abitazione sub. 2;
- All. 03.6 CF - Visura storica tettoia sub. 3;
- All. 03.7 CF - Planimetria tettoia sub. 3;
- All. 04.1 Certificato residenza-stato di famiglia debitrice esecutata;
- All. 04.2 Estratto di matrimonio per riassunto debitrice esecutata;
- All. 05.1 Denuncia di successione n. 874-2015;
- All. 06.1 PRGC – Tav. 8 - Montaldo-Carbignano - Estratto;
- All. 06.2 PRGC - NTA - Art. 14;
- All. 07.1 Perm. di costr. n. 17-2007 – Titolo;
- All. 07.2 Perm. di costr. n. 17-2007 – Tav. 3 - Estratto;
- All. 08.1 Quotazioni imm. - Verrua Savoia - 1 sem. 2024;
- All. 09.1 Nota di trascrizione accettazione tacita;
- All. 09.2 Ispezione ipotecaria particella 127;
- All. 09.3 Ispezione ipotecaria del 07/01/2025.

