



TRIBUNALE DI IVREA

ASTE GIUDIZIARIE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggetta Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2025
del R.G.E.

promossa da

XXXXXX

Cod. fisc. XXXXX

XXXXXX

XXXXXX



contro

XXXXXX - Cod. fisc. XXXXX

o XXXXX / XXXXX

Cod. fisc. XXXXX

XXXXXX

XXXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione del contesto.....	3
Lotto unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati catastali.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo del compendio immobiliare.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima del lotto unico.....	11
Elenco allegati:.....	13

INCARICO

In data 05/02/2026 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 in Pratiglione (TO) – Vicolo Rivet s.n.c., censita al Catasto Fabbricati: Comune di Pratiglione, foglio 12, particella 364, sub. 10, graffato alla particella 364 sub. 9 ed alla particella 604 sub. 1 – per l'intera quota di proprietà.
2. Unità immobiliare cat. C/6 – autorimessa, sita in Pratiglione (TO) – Vicolo Crosa n. 1, censita al Catasto Fabbricati: Comune di Pratiglione, foglio 12, particella 364, sub. 15 – per l'intera quota di proprietà.

Si segnala che l'esecutata è indicata come XXXXXX (C.f. XXXXX), nell'intestazione delle visure catastali e nell'atto di compravendita del 23/10/2002, mentre viene indicata come XXXXXX (C.f. XXXXX), nell'atto di pignoramento, nelle trascrizioni dei pignoramenti e nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria, e XXXXXX (C.f. XXXXX), nei certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Pratiglione.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Le unità immobiliari della presente esecuzione sono ubicate nel Comune di Pratiglione, piccolo centro dell'alto Canavese, posto a 600 mt di altitudine s.l.m. ed avente circa cinquecento abitanti. Pratiglione dista 45 km da Torino e 40 km da Ivrea. Il comune è dotato dei servizi essenziali quali: scuola dell'infanzia e primaria, ufficio postale, esercizi commerciali di prossimità, ed è servito dalla linea 5134 (Forno/Busano/Cuorgnè) di trasporto pubblico suburbano gestita da GTT.

Nello specifico l'immobile si trova all'interno del concentrico urbano, in una zona centrale posta in prossimità di Via Roma (S.P. 42).

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare, costituente un lotto unico, è formato dai seguenti beni:

1. Unità immobiliare cat. A/3 – abitazione di tipo economico, di un edificio bifamiliare a 3 piani fuori terra, sita in Pratiglione – Vicolo Rivet s.n.c., così composta:
al piano primo: ingresso su disimpegno, cucina, servizio igienico, tre camere, due balconi e wc nel vano scala;
Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Comune di Pratiglione, foglio 12, particella 364, sub. 10, graffato alla particella 364 sub. 9 ed alla particella 604 sub. 1;
2. Unità immobiliare cat. C/6 – autorimessa, sita in Pratiglione – Vicolo Crosa n. 1 così composta:
al piano terreno: autorimessa con ripostiglio
Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Comune di Pratiglione, foglio 12, particella 364, sub. 15.

Si specifica che durante il sopralluogo sulla località, effettuato in data 16 marzo 2026 congiuntamente con il custode giudiziario ed il coniuge dell'esecutata, non è stato possibile accedere all'autorimessa in quanto la porta basculante era "scardinata" ed impediva il passaggio in sicurezza dei presenti.

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 della presente procedura, risulta così intestata al Catasto Fabbricati:

XXXXXX (proprietaria esecutata)

nata a XXXXXX il XXXXX

codice fiscale: XXXXX

residente in XXXXXX – XXXXX

quota posseduta: intera quota di proprietà, acquisita in data antecedente il matrimonio con XXXXXX, celebrato a XXXXXX il XXXXX.

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

XXXXXX per l'intera quota di proprietà

CONFINI

L'appartamento confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: affaccio su Vicolo Rivet, affaccio su Vicolo Rivet/Crosa, U.I di altra proprietà, vano scala comune, affaccio su Vicolo Rivet.

L'autorimessa del piano seminterrato confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: U.I. di altra proprietà, Vicolo Corsa, U.I. di altra proprietà, vano scala comune, terrapieno sottostante Vicolo Rivet.

CONSISTENZA

Superficie appartamento

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano primo)	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,55 mt	P. primo
Balconi (piano primo)	13,00 mq	0,30	4,00 mq	-	P. primo
Totale superficie convenzionale (*) * Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate			100,00 mq		

Superficie autorimessa

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (piano terreno)	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,85 mt	P. terreno
Ripostiglio (piano terreno)	18,00 mq	0,50	9,00 mq	3,05 mt	P. terreno
Totale superficie convenzionale (*) * Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate			32,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati l'U.I. a destinazione residenziale, identificata dal sub. 10 della particella 364 graffato al sub. 9 della stessa particella ed al sub. 1 della particella 604, è stata costituita in data 16/05/1992 (pratica n. 3434.1/1992 agli atti dal 27/06/2000); l'autorimessa attualmente identificata dal sub. 15 della particella 364, era in precedenza un laboratorio (cat. C/3) identificato dal sub. 1 della stessa particella che è stato diviso e trasformato in autorimesse con variazione del 21/08/2000 (pratica n. L06295.1/2000). Il laboratorio sub. 1 era preesistente all'introduzione dell'impianto meccanografico (30/06/1987) ed era stato successivamente oggetto di variazione per ampliamento (pratica n. 6577/1992).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (C.T.) - Comune di Pratiglione										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	12	364	-	Ente urbano	-	-	01	51	-	-
-	12	604	-	Ente urbano	-	-	00	24	-	-

Catasto fabbricati (CF) - Comune di Pratiglione											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
-	12	364	10		A/3	1	4,5 vani	99 mq	174,30	1	si
		604	1								
		364	9								
	12	364	15		C/6	2	30 mq	30 mq	85,22	T	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato sul luogo e le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati. Si ribadisce che nel corso del sopralluogo sulla località non è stato possibile accedere all'autorimessa e al ripostiglio retrostante, e lo scrivente ha esclusivamente visionato il box dall'esterno riprendendo alcune immagini fotografiche (cfr. all. n. 1 - foto da 23 a 26).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate lo scrivente ha riscontrato una nota di trascrizione relativa ad "ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO", a rogito Notaio Bruno Vincenzo del 23/10/2002 - repertorio n. 103121, trascritto presso la Conservatoria di Ivrea in data 25/10/2002 ai nn. 10470/8564.

La suddetta nota (cfr. all. n. 09.2) riporta la costituzione di una servitù di passaggio a favore dell'abitazione pignorata e più precisamente al quadro D indica:

“In particolare si conviene e si precisa: - le unità immobiliari al piano terra f.12 - n.364/8-364/14, di proprietà del venditore, resteranno gravate, a favore della soprastante unità immobiliare f.12 - n.364/9-364/10-604/1, da servitù di passaggio per condutture e canalizzazioni varie (adduzione acqua, scarichi, impianto di riscaldamento ed elettrico), correnti lungo l'intradosso del solaio ed i muri perimetrali delle stesse - la suddetta unità immobiliare f.12 - n.364/9-364/10-604/1, per la verifica dei contatori Enel e acqua ubicati all'interno del vano scala che collega il piano primo con la sottostante autorimessa f.12 - n.364/8, avrà diritto di accesso a detta porzione di vano scala; - le unità immobiliari f.12 - n.364/9-364/10-604/1 e f.12 - n.364/15, pur avendo diritto al sito comune perimetrale (ora occupato per la maggior parte dal sedime dei Vicoli Rivet e Crosa), non potranno occuparlo in modo da impedire od ostacolare l'accesso alla residua proprietà del venditore o il transito lungo i citati Vicoli Rivet e Crosa; - parimenti sarà garantita al venditore la possibilità di intervenire liberamente per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria sulla porzione di fabbricato sottostante alla suddetta area”.

Le medesime servitù sono indicate nell'atto di compravendita a Rogito Notaio Vincenzo Bruno del 23/10/2002 rep- n. 103121 alle pagg. 5 e 6 nel paragrafo “CONDIZIONI” (cfr. all. n. 05.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche generali del fabbricato

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, sono parte di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra, avente forma irregolare, posto sulla testata lato nord-ovest della cortina edilizia sita tra vicolo Rivet e vicolo Crosa.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante con tetto di tipologia a padiglione ed orditura lignea; le caratteristiche costruttive del manufatto denotano origini rurali e permettono di datare l'epoca di costruzione a fine ottocento/primi novecento.

Le facciate di disegno semplice, più volte rimaneggiate, presentano una finitura ad intonaco civile con balconi sul fronte prospiciente Vicolo Crosa.

Distribuzione interna e finiture dell'unità immobiliare e destinazione residenziale

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/disimpegno, un locale pranzo/cucina, un servizio igienico e tre camere, tutte dotate di balcone con affaccio lato vicolo Crosa. Si segnala che una camera è separata dal resto dell'appartamento e l'accesso è consentito da una porta posta sul pianerottolo comune. Inoltre è presente un wc (ex latrina) esterno all'appartamento con accesso dal pianerottolo.

Tutti i locali presentano pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; le pavimentazioni sono in piastrelle di graniglia e/o marmo; la parete attrezzata della cucina ha un rivestimento ceramico; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca, con

miscelatori monocomando a finitura cromata; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili; i portoncini d'ingresso sono in legno con serratura semplice; i serramenti interni sono di tipologia ad anta con inserti vetrati.

Impianti e dotazioni tecnologiche

L'impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria parrebbe essere alimentato da una caldaia a gas (della quale di ignora la funzionalità) posta in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato da Vicolo Rivet.

L'impianto elettrico, di tipo civile, è tutto sottotraccia; l'impianto idrico parrebbe essere allacciato all'acquedotto/collettore fognario comunale. Non è stata reperita alcuna certificazione degli impianti.

Caratteristiche generali dell'autorimessa

L'unità immobiliare con destinazione autorimessa, si trova al piano terreno con accesso da Vicolo Crosa. Il box presenta muri e soffitti intonacati con pavimento in battuto di cemento, l'accesso al box è consentito da un portone basculante in lamiera. Come già anticipato in premessa non è stato possibile accedere all'autorimessa ed in particolare non è stato visionato il locale ripostiglio retrostante.

STATO CONSERVATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni d'uso, e parrebbero essere inutilizzate da tempo. Diverse avvolgibili dei serramenti esterni sono fuori uso, così come il portone basculante a chiusura dell'autorimessa, gli impianti appaiono vetusti e non si hanno notizie in merito alla loro funzionalità.

Si segnala la presenza di vistose macchie per umidità di risalita con conseguente fioritura dell'intonaco sia all'interno che all'esterno dell'abitazione, specie in corrispondenza del piano stradale di Vicolo Rivet.

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

Il compendio pignorato è attualmente libero e inutilizzato da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Abitazione ed autorimessa

Dal 23/10/2002	XXXXX nata a XXXXX, XXXXX, proprietaria per l'intera quota	Nota - Anteriormente al ventennio le unità immobiliari erano di proprietà dei Sig.ra XXXXX , nata a XXXXX, il XXXXX (cod. fisc. XXXXX), che le aveva acquisite dai Sig. XXXXX nato a XXXXX, il XXXXX (cod. fisc. XXXXX), con atto di compravendita, rogito Notaio Bruno Vincenzo del 23/10/2002 rep. 103121 trascritto presso la Conservatoria di Ivrea in data 25/10/2002 ai nn. 10469/8563.
-----------------------	---	---

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 redatta dal Notaio Tiecco Niccolo del 10/12/2025, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e verificata dallo scrivente con ispezione ipotecaria del 24/04/2026 (cfr all. n. 09.1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I beni oggetto della presente procedura sono gravati dalle seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**

iscritta il 18/03/2008 presso la Conservatoria di Ivrea

Reg. gen. 2524 - Reg. part. 372

derivante da atto a rogito Notaio Forni Antonio rep. n. 90491/39778 del 17/03/2008

a favore di XXXXX – per l'intera quota di proprietà del compendio pignorato

contro XXXXX (cod. fisc. XXXXX) – per l'intera quota di proprietà del compendio pignorato

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto il 09/06/2017 presso la Conservatoria di Ivrea

Reg. gen. 4312 - Reg. part. 3378

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ivrea

del 26/05/2017 - repertorio n. 3026

a favore di XXXXX – per l'intera quota di proprietà del compendio pignorato

contro XXXXX (cod. fisc. XXXXX) – per l'intera quota di proprietà del compendio pignorato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto il 04/12/2025 presso la Conservatoria di Ivrea

Reg. gen. 9662 - Reg. part. 7947

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ivrea

del 16/10/2025 – repertorio n. 6719

a favore di XXXXX – per l'intera quota di proprietà del compendio pignorato

contro XXXXX (cod. fisc. XXXXX) – per l'intera quota di proprietà del compendio pignorato

Le formalità pregiudizievoli sono tratte dalla Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Tiecco Niccolo del 10/12/2025, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e verificata dallo scrivente con ispezione ipotecaria del 24/04/2026 (cfr all. n. 09.1).

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 fanno parte di alcun condominio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno identificato al C.T. dalle particelle 364 e 604 del foglio 12 (sul quale insistono le UU.II. del compendio pignorato) è classificato nell'elaborato grafico "Tav. 15b1 – Azzonamento", facente parte dello strumento urbanistico, come "CS - Centro storico", regolamentata dall'art. 25 "Centro Storico (CS)" e dall'art. 26 "Norme particolari per il Centro Storico" delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. all. n. 06.1 e n. 06.2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso Archivio Edilizio del Comune di Pratiglione non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa ai beni oggetto della presente procedura (cfr. all. n. 07.1).

Pertanto non è possibile verificare la legittimità urbanistico/edilizia del fabbricato, in ogni caso preme sottolineare che l'immobile ha origini remote ed è stato realizzato prima del 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765/67), come indicato anche nell'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Bruno del 23/10/2002 rep. n. 103121 (cfr. all. n. 05.1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per l'abitazione non è mai stato redatto alcun attestato di certificazione/prestazione energetica, si stima che l'importo per la redazione dello stesso sia compreso tra i 200 e i 300 €. 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 concentrico di Pratiglione (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2025 – (cfr all. n. 08.1).

Il valore medio per abitazioni di tipo economico (cat. A/3) site in zona centrale a Pratiglione in normali condizioni d'uso è compreso tra 390,00 €/mq e 580,00 €/mq, mentre per le autorimesse (cat. C/6) il valore medio è compreso tra 360,00 €/mq e 530,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (regolarità della forma, comfort, consistenza, distribuzione, esposizione, luminosità, tipologia costruttiva, finiture ...), delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, assenza di servizi ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze,...), dello stato di manutenzione (mediocri condizioni d'uso) si è assunto il valore minimo pari a 390,00 €/mq riducendolo ulteriormente del 40%

$$390,00 \text{ €/mq} \times (1-40\%) = 234,00 \text{ €/mq arrotondato per difetto a } 230,00 \text{ €/mq}$$

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato
Abitazione	100 mq	230,00 €/mq	€ 23.000,00	100,00 %	€ 23.000,00

Anche per l'autorimessa si è assunto il valore minimo pari a 360,00 €/mq riducendolo ulteriormente del 50 % in considerazione della difficoltà di manovra in ingresso/uscita dal box.

$$360,00 \text{ €/mq} \times (1-50\%) = 180,00 \text{ €/mq}$$

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato
Autorimessa	32 mq	180,00 €/mq	€ 5.760,00	100,00 %	€ 5.760,00

Pertanto il valore dell'intero lotto è:

VALORE DI STIMA: € 23.000,00 + € 5.760,00 = € 28.760,00 (ventottomilasettecentosessanta/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: € 25.884,00 arrotondato ad € 26.000,00

VALORE FINALE A BASE D'ASTA € 26.000,00 (ventiseimila/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona fisica e 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

Non ci sono riserve e/o particolarità da segnalare.

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 13/05/2026

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

Arch. Baggetta Nicola





ELENCO ALLEGATI:

- All. 01.1 Documentazione fotografica composta da 26 fotogrammi;
- All. 02.1 CT - Estratto di mappa – particelle 364/604;
- All. 02.2 CT - Visura storica – particella 364;
- All. 02.3 CT - Visura storica – particella 604;
- All. 03.1 CF - Elaborato planimetrico;
- All. 03.2 CF – Elenco subalterni;
- All. 03.3 CF - Visura storica - appartamento;
- All. 03.4 CF - Planimetria - appartamento;
- All. 03.5 CF - Visura storica - autorimessa;
- All. 03.6 CF - Planimetria - autorimessa;
- All. 04.1 Certificato di residenza esecutata;
- All. 04.2 Stato civile / stato di famiglia esecutata;
- All. 05.1 Atto di compravendita del 23/10/2002;
- All. 06.1 PRGC - Tav. 15b1 - Estratto;
- All. 06.2 PRGC - NTA - Artt. 25 e 26;
- All. 07.1 Comunicazioni Uff. Tecnico Pratiglione per accesso agli atti;
- All. 08.1 Quotazioni immobiliari - Pratiglione - 2 sem. 2025;
- All. 09.1 Ispezione ipotecaria del 24/04/2026;
- All. 09.2 Nota - Trascrizione servitù di passaggio del 25/10/2002.

