



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggetta Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2024
del R.G.E.

promossa da

creditore procedente

XXXXX

Codice fiscale XXXXX – P. Iva XXXXX

XXXXX

XXXXX

ora

XXXXX

P. Iva XXXXX

XXXXX

XXXXX

contro

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

e

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

entrambi residenti in

XXXXX

XXXXX

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.....	6
. Dati catastali.....	6
. Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
. Stato conservativo del compendio immobiliare.....	8
. Stato di occupazione.....	8
. Provenienze ventennali.....	9
. Formalità pregiudizievoli.....	10
. Normativa urbanistica.....	11
. Regolarità edilizia.....	12
. Stima del lotto unico.....	13
. Elenco allegati:.....	15



INCARICO

In data 30/12/2024, 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. Dott. Augusto Salustri, 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/2 – abitazione di tipo civile, sita in San Maurizio Canavese (TO) - Via San Giovanni di Dio n. 45, censita al Catasto Fabbricati: Comune di San Maurizio Canavese, foglio 19, particella 898, sub. 12 – per l'intera quota di proprietà.
2. Unità immobiliare cat. C/6 – autorimessa, sita in San Maurizio Canavese (TO) - Via San Giovanni di Dio n. 45, censita al Catasto Fabbricati: Comune di San Maurizio Canavese, foglio 19, particella 898, sub. 23 – per l'intera quota di proprietà.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

I beni oggetto della presente esecuzione sono ubicati in San Maurizio Canavese, comune della Città Metropolitana di Torino con circa 10.300 abitanti e con un territorio, prevalentemente pianeggiante, che si estende su una superficie di circa 17,5 kmq. Il comune è dotato di tutti i servizi primari quali scuole di infanzia, elementari e medie, uffici postali, sportelli bancari, farmacie, esercizi di prossimità e centri commerciali, ed è collegato con Torino, da cui dista circa 22 km, dal raccordo autostradale di Caselle e dalla linea ferroviaria Torino-Ceres. Il compendio pignorato è situato al limite est del concentrico urbano, esattamente in Via San Giovanni di Dio, in una zona di nuova formazione a carattere residenziale.

LOTTO UNICO

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

1. Unità immobiliare cat. A/2 – abitazione di tipo civile, organizzata su più livelli, di un edificio plurifamiliare di tipologia a schiera, sita in San Maurizio Canavese - Via San Giovanni di Dio n. 45, così composta:

al piano terra (1° p.f.t.): ingresso living su soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, servizio igienico, due aree verdi di proprietà esclusiva;

al piano primo (2° p.f.t.) collegato da scala interna: tre camere da letto, disimpegno, servizio igienico, balcone;

al piano sottotetto non abitabile (3° p.f.t.) collegato da scala interna: ampio locale di sgombero;

al piano interrato (S. 1), collegato da scala interna: ampio locale di sgombero.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Comune di San Maurizio Canavese, foglio 19, particella 898, sub. 12.

2. Unità immobiliare cat. C/6 – autorimessa per il ricovero di due autovetture, sita in San Maurizio Canavese – Via San Giovanni di Dio n. 45, al piano interrato (S. 1)

Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Comune di San Maurizio Canavese, foglio 19, particella 898, sub. 23.

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, appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXX

nato a XXXXX il XXXXX

codice fiscale: XXXXX

residente in XXXXX – XXXXX

e

XXXXX

nata a XXXXX il XXXXX

codice fiscale: XXXXX

residente in XXXXX – XXXXX

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

XXXXX per la quota di 95/100 di proprietà in regime di separazione dei beni

XXXXX per la quota di 5/100 di proprietà in regime di separazione dei beni

CONFINI

L'appartamento al piano terreno, primo e sottotetto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: appartamento sub. 11 e relative pertinenze (di altra proprietà), particella 574 (di altra proprietà), rampa carraia condominiale sub.1 (BCNC), via San Giovanni di Dio.

I locali di servizio del piano interrato confinano partendo da nord e procedendo in senso orario con: U.I. sub. 11 (di altra proprietà), autorimessa sub. 23 (stessa proprietà), rampa carraia condominiale sub.1 (BCNC), terrapieno sottostante l'area verde di proprietà esclusiva.

L'autorimessa al piano interrato confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: autorimessa sub. 22 (altra proprietà), corsia di manovra e rampa carraia condominiali sub. 1 (BCNC), U.I. sub. 12 (stessa proprietà).

CONSISTENZA

Superficie appartamento sub. 12

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 mt	P. terra (1°p.f.t.)
Aree esterne (piano terra)	137,50 mq	0,10	13,75 mq	-	P. terra (1°p.f.t.)
Abitazione (piano primo)	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 mt	P. primo (2°p.f.t.)
Balcone (piano primo)	3,00 mq	0,25	0,75 mq	-	P. primo (2°p.f.t.)
Sottotetto non abitabile	65,00 mq	0,50	32,50 mq	h.m. 2,25 mt	P. sottotetto (3°p.f.t.)
Locali di servizio (piano int.)	47,00 mq	0,50	23,50 mq	3,05 mt	P. interrato (S.1)
Totale superficie convenzionale (*)			200,50 mq		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

Superficie autorimessa sub. 23

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (piano int.)	39,50 mq	1,00	39,50 mq	3,05 mt	P. interrato (S.1)
Totale superficie convenzionale (*)			39,50 mq		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati le UU.II. identificate dal sub. 12 e dal sub. 23 sono state costituite in data 07/05/2007 con pratica n. 3360.1/2007 con l'ultimazione del fabbricato.

Al Catasto Terreni il fabbricato, del quale fanno parte i beni pignorati, insiste sulla particella 898 del foglio 19, ente urbano avente superficie di 3.301 mq. L'attuale particella 898 ha avuto origine con tipo mappale del 16/03/2007 pratica n. 214325.1/2007 dalla particella 575, che è stata unita alla particella 897 con tipo mappale pratica n. 214325.2/2007. La particella 575 derivava dal frazionamento della particella 540 avvenuto in data 18/09/1995 pratica n. 1438.1/1995, che a sua volta derivava dalla particella 333 con frazionamento del 05/03/1992 pratica n. 19.2/1992. La particella 333 era preesistente all'introduzione dell'impianto meccanografico del 01/06/1977.

La particella 897 derivava dal frazionamento della particella 817 avvenuto in data 16/03/2007 pratica n. 214325.1/2007, che a sua volta derivava dalla particella 576 con frazionamento del 25/05/2005 pratica n. 227234.1/2005. La particella 576 derivava dal frazionamento della particella 561 avvenuto in data 18/09/1995 pratica n. 1438.2/1995, che a sua volta derivava dalla particella 26 con variazione d'ufficio del 05/03/1993 pratica n. 427.1/1993. La particella 26 era preesistente all'introduzione dell'impianto meccanografico del 01/06/1977.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (C.T.) - Comune di San Maurizio Canavese										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
-	19	898	-	Ente urbano	-	-	33	01	-	-

Catasto fabbricati (CF) - Comune di San Maurizio Canavese											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	
-	19	898	12		A/2	1	7,5 vani	197 mq	581,57	S1- T-1-2	
	19	898	23		C/6	2	36 mq	40 mq	167,33	S1	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato sul luogo e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati. Si segnalano le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:

- 1) al piano terra manca il tramezzo e la porta a delimitazione tra il disimpegno ed il soggiorno,
- 2) al piano interrato manca il tramezzo tra il disimpegno al termine della scala e la cantina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate lo scrivente non ha riscontrato alcuna informazione in merito censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche generali del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è parte di un edificio plurifamiliare, di tipologia a schiera, con una manica, di forma rettangolare con sviluppo sull'asse nord-sud, ospitante 11 abitazioni articolate su 3 piani fuori terra, dei quali l'ultimo è un sottotetto non abitabile, oltre ad un piano interrato adibito a locali di servizio e rimessaggio autoveicoli.

Tutte le unità immobiliari hanno un ingresso pedonale indipendente da Via San Giovanni di Dio, mentre l'accesso carraio alle autorimesse è consentito dalle rampe carraie e dalla corsia di manovra condominiale. Ogni appartamento è corredato da uno spazio di proprietà esclusiva formato da due aree verdi sui lati est ed ovest del manufatto.

Il fabbricato è stato realizzato tra il 2005 ed il 2007.

L'edificio presenta una struttura portante in C.A., con orizzontamenti in latero-cemento e tamponamenti in laterizio. Il tetto di tipologia a 2 falde, presenta un'orditura in legno, con manto di copertura in tegole portoghesi. Le facciate, di disegno semplice, sono rifinite ad intonaco civile e decorate in tinte pastello.

Distribuzione interna e finiture dell'appartamento identificato dal sub. 12

L'unità immobiliare è costituita al piano terra (1° p.f.t.) da: un ingresso living su soggiorno, un locale cucina/pranzo, un disimpegno, un servizio igienico, oltre a due aree esterne poste su lati ovest ed est rispettivamente a servizio del soggiorno/living e della cucina/pranzo. Al piano primo (2° p.f.t.), collegato dalla scala interna che unisce tutti i livelli, sono presenti: tre camere da letto, di cui una con balcone, un disimpegno ed un servizio igienico. Il piano sottotetto non abitabile (3° p.f.t.), sempre collegato dalla scala interna, è costituito da un ampio locale di sgombero con orditura del tetto a vista e due abbaini.

Al piano interrato accessibile tramite la scala interna c'è un ampio locale di sgombero, con angolo adibito a lavanderia; una porta permette il collegamento diretto tra il piano interrato dell'abitazione e l'autorimessa sub. 23.

Tutti i locali presentano pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; le pavimentazioni sono in piastrelle di gres; la parete attrezzata della cucina ha un rivestimento ceramico; i due bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica e sono dotati di: lavabo, wc, bidet, doccia (al piano terreno) vasca da bagno (al piano primo), con miscelatori monocomando a finitura cromata; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e gelosie; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza; i serramenti interni sono di tipologia ad anta con finitura legno ed inserti in alluminio satinati.

Impianti e dotazioni tecnologiche

L'impianto di riscaldamento/produzione ACS è di tipo autonomo, con sistema ibrido composto da caldaia a condensazione e pompa di calore alimentata da pannelli fotovoltaici con accumulo, realizzato nel 2022; entrambi i piani hanno riscaldamento a termosifoni con crono-termostato ambiente.

L'impianto elettrico, di tipo civile, è tutto sottotraccia con quadro elettrico ed interruttore differenziale (salvavita); l'impianto idrico risulta allacciato all'acquedotto/collettore fognario comunale; sono inoltre presenti impianto citofonico, antifurto e antenna tv. È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, idraulico, termico e fotovoltaico (cfr all. n. 13.1, all. n. 13.2, all. n. 13.3 e all. n. 13.4).

Caratteristiche generali dell'autorimessa identificata dal sub. 23

L'unità immobiliare sub 23, con destinazione autorimessa, si trova al piano interrato con accesso da Via San Giovanni di Dio. Il garage, di tipo doppio, può ospitare due autovetture e presenta muri perimetrali in blocchi di CLS, soffitto in predalles e pavimento in gres. L'accesso al box è consentito da due portoni basculanti in lamiera; all'interno è presente l'impianto elettrico di illuminazione con canaline esterne. Come già anticipato nel paragrafo precedente una porta mette in comunicazione il box con l'abitazione sub. 12.

STATO CONSERVATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari si presentano in ottime condizioni d'uso.

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 bene è attualmente occupato dagli esecutati e dai loro familiari (cfr all. n. 04.1).

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreni censiti al C.T.: Comune di San Maurizio Canavese, foglio 19, part. 575 e part. 576					
Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 20/02/2008	XXXXX , per l'intera quota di proprietà	Nota - Anteriormente al ventennio i mappali 575 e 576 erano di proprietà di XXXXX, con sede in XXXXX, che ne aveva acquisito l'intera proprietà da XXXXX, con atto di compravendita rogito Notaio Ingaramo Angelo di Torino del 15/05/2002 rep. 58929, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 25/05/2002 ai nn. 21879/14558.			
Abitazione + autorimessa censite al C.F.: Comune di San Maurizio Canavese, foglio 19, subb. 12 e 23 (costituite il 07/05/2007)					
Dal 20/02/2008 al 20/04/2022	XXXXX nato a XXXXX, il XXXXX, per l'intera quota di proprietà	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caruso Claudio	20/02/2008	3208	2588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Torino 2	19/03/2008	14107	9195	
Dal 20/04/2022	XXXXX nato a XXXXX, il 0XXXX, per 95/100 della quota di proprietà e XXXXX nata a XXXXX, il XXXXX, per 5/100 della quota di proprietà	Atto di compravendita di quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piglione Francesco	20/04/2022	88217	53680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Torino 2	04/05/2022	19366	14081	

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 ipocatastale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 20/11/2024, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 08/04/2006 presso la Conservatoria di Torino 2

Reg. gen. 18494 - Reg. part. 4213

derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di XXXXX – per tutte le UU.II del mappale 817 del foglio 19

contro XXXXX – per tutte le UU.II del mappale 817 del foglio 19

con atto a rogito Notaio Morano Alberto, rep. n. 46140/19885 del 27/03/2006

Annotazione ad iscrizione nn 34555/5907 del 27/06/2007 per frazionamento in quota con atto Notaio Caruso Claudio rep. n. 1714/1376 del 24/05/2007 – rif. lotto 2 subb. 12 e 23

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 10/12/2013 presso la Conservatoria di Torino 2

Reg. gen. 42950 - Reg. part. 6043

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

contro XXXXX - per l'intera quota del compendio pignorato

e XXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca

con atto a rogito Notaio Piglione Francesco , rep. n. 73292/43216 del 09/12/2013

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 18/06/2018 presso la Conservatoria di Torino 2

Reg. gen. 24694 - Reg. part. 4309

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

contro XXXXX - per l'intera quota del compendio pignorato

e XXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca

con atto a rogito Notaio Piglione Francesco, rep. n. 82150/49374 del 04/06/2018

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto il 12/11/2024 presso la Conservatoria di Torino 2

Reg. gen. 46321 - Reg. part. 34781

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ivrea

del 29/10/2024 - N° repertorio: 6432

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

contro XXXXX – per 95/100 della quota di proprietà

e XXXXX – per 5/100 della quota di proprietà

Le formalità pregiudizievoli sono tratte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 20/11/2024, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e verificate dallo scrivente con ispezione ipotecaria del 05/05/2025 con la stampa di alcune note (cfr. all. n. 15.1, all. n. 15.2 e all. n. 15.3).

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 sono parte del condominio sito in San Maurizio Canavese Via San Giovanni di Dio 27/45. Nella comunicazione del 21/02/2025, lo Studio XXXXX, amministratore pro tempore dello stabile, specifica che le parti comuni sono limitate all'area di manovra dei box e che le relative spese vengono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini (cfr. all. n. 06.1).

Dal prospetto trasmesso dall'Amministratore del condominio (cfr all. n. 06.2) si evince che:

1. "Le spese ordinarie di manutenzione dell'area di manovra del condominio di competenza dell'unità abitativa del sig. XXXXX ammontano per il 2024 ad € 471,93";
2. "La situazione debitoria alla data odierna relativa la gestione 2024 e 2023 è di € 260,00".

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno identificato al C.T. dalla particella n. 898 del foglio 19 (sul quale insistono le U.I. del compendio pignorato) è classificato nell'elaborato grafico Tav. 12/3vs, facente parte dello strumento urbanistico, come "Br(e)10 – AREE A VOLUMETRIA DI PEC ESAURITA",

regolate dall'art. 21 bis delle norme di attuazione e dalla relativa scheda di zona (cfr. all. n. 07.1, all. n. 07.2 e all. n. 07.3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni assunte dall'accesso agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di San Maurizio Canavese risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 15/2004 del 25/11/2005, per “REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE DI EDILIZIA CONVENZIONATA”, rilasciato a “XXXXX” (cfr. all. n. 08.1)
Nel permesso di costruire è citata la “CONVENZIONE EDILIZIA”, rogito Notaio Morano Alberto rep. n. 45130 del 16/11/2005 (cfr. all. n. 05.4), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 ai nn. 57393/36286 in data 29/11/2005 (cfr. all. n. 05.5). La convenzione, di durata venticinquennale, impone degli obblighi per gli acquirenti riportati agli artt. 11, 12, 14, 15, 16, 18 e 19 espressamente citati negli atti di acquisto del 20/02/2008 (cfr all. n. 05.2) e del 20/04/2022 (cfr all. n. 05.3);
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 263/2010 del 31/05/2012, per “lievi modifiche di sagoma su edificio ricadente nel lotto d – in ambito del PEC Cr 2.9”, rilasciato a “XXXXX” (cfr. all. n. 09.1), del quale si allegano estratti degli elaborati grafici con l'ultima rappresentazione del compendio pignorato (cfr. all. n. 09.2, all. n. 09.3, all. n. 09.4, all. n. 09.5 e all. n. 09.6);
- Richiesta di certificato di agibilità depositato da “XXXXX” in data 07/10/2013, prot. n. 14078, e successiva pratica di attestazione di agibilità n. 527 rilasciata in data 10/01/2017 prot. n. 356 (cfr. all. n. 10.1), con certificato di collaudo statico depositato contestualmente all'istanza di agibilità (cfr. all. n. 10.2);
- Pratica edilizia n. 132/2022 per intervento di riqualificazione energetica con installazione di pannelli fotovoltaici, pompa di calore e presa di ricarica per veicoli elettrici (cfr. all. n. 11.1, all. n. 11.2 e all. n. 11.3).

Si riscontra la mancata corrispondenza tra lo stato di fatto visionato sulla località, la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati e la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio:

- 1) al piano terra manca il tramezzo e la porta a delimitazione tra il disimpegno ed il soggiorno,
- 2) al piano interrato manca il tramezzo tra il disimpegno al termine della scala e la cantina.

Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla realizzazione dei tramezzi indicati negli elaborati grafici, in particolare modo il tramezzo a delimitazione del disimpegno avente funzione di filtro tra soggiorno e servizio igienico; in alternativa potrà nominare un professionista abilitato che, previo confronto con i tecnici 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. Si segnala inoltre la mancanza della ringhiera parapetto a protezione delle scale che dovrà essere ripristinata in ottemperanza alla normativa vigente.

Si stima che l'importo per la realizzazione dei tramezzi indicati con la posa di due serramenti interni ammonti indicativamente ad € 1.500,00, a cui aggiungere un importo di circa € 2.000,00 per la realizzazione e posa della ringhiera a protezione delle scale; la somma di tali importi sarà detratta dal valore del compendio pignorato in fase di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per l'abitazione identificata dal sub. 12 è stato redatto, al termine delle opere di riqualificazione energetica, l'attestato di prestazione energetica (APE) n. 2022 100423185 0048 del 02/11/2022 (cfr all. n. 12.1) che assegna all'immobile una classe D, con un indice di prestazione energetica globale pari a 114,92 kWh/mq anno. Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idraulico e fotovoltaico reperite vengono allegate alla presente (cfr all. n. 13.1, all. n. 13.2, all. n. 13.3 e all. n. 13.4).

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 San Maurizio Canavese (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2024 (cfr all. n. 14.1).

Il valore medio per abitazioni di tipo civile (cat. A/2) site in zona semicentrale a San Maurizio Canavese in ottime condizioni, il valore varia da 1.450,00 €/mq a 2.150,00 €/mq. Per le autorimesse (cat. C/6) il valore medio è compreso tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (regolarità della forma, comfort, consistenza, distribuzione, esposizione, luminosità, tipologia costruttiva, finiture, impianto termico con pompa di calore ibrida e pannelli fotovoltaici, classe energetica ...), delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, posizione semicentrale con affaccio sul verde, facilità di parcheggio, assenza di servizi nelle immediate vicinanze,...), dello stato di manutenzione (ottime condizioni d'uso) si è assunto un valore intermedio pari a 1.850,00 €/mq.

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato
Abitazione sub 12	200,50 mq	1.850,00 €/mq	€ 370.925,00	100,00 %	€ 370.925,00

Per l'autorimessa si è assunto un valore intermedio pari a 650,00 €/mq.

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato
Autorimessa sub 23	39,50 mq	650,00 €/mq	€ 25.6750,00	100,00 %	€ 25.675,00

Pertanto il valore dell'intero lotto è:

VALORE DI STIMA: € 370.925,00 + € 27.675,00 = € 396.600,00

(trecentonovantaseimilaseicento/00)

Dal valore di stima calcolato viene detratto l'importo per la ricostruzione dei tramezzi e ripristino della ringhiera stimato complessivamente in € 3.500,00.

Pertanto:

€ 396.600,00 - € 3.500,00 = € 393.100,00

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: € 353.790,00 arrotondato ad € 354.000,00

VALORE FINALE A BASE D'ASTA € 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila/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

Si specifica inoltre che l'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie che dovranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario.

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 07/05/2025

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

Arch. Baggetta Nicola





ELENCO ALLEGATI

- All. 01.1 Documentazione fotografica – vol. 1 - composta da 22 fotogrammi;
- All. 01.2 Documentazione fotografica – vol. 2 - composta da 20 fotogrammi;
- All. 02.1 CT - Estratto di mappa – part. 898;
- All. 02.2 CT - Visura storica – part. 898;
- All. 02.3 CT - Visura storica – part. 575 – soppressa;
- All. 02.4 CT - Visura storica – part. 576 – soppressa;
- All. 02.5 CT - Visura storica – part. 817 – soppressa;
- All. 02.6 CT - Visura storica – part. 897 – soppressa;
- All. 03.1 CF - Elaborato planimetrico;
- All. 03.2 CF - Elenco subalterni;
- All. 03.3 CF - Visura storica - abitazione sub. 12;
- All. 03.4 CF - Planimetria catastale - abitazione sub. 12;
- All. 03.5 CF - Visura storica - autorimessa sub. 23;
- All. 03.6 CF - Planimetria catastale - autorimessa sub. 23;
- All. 04.1 Certificati anagrafici;
- All. 04.2 Estratto di matrimonio;
- All. 05.1 Atto di compravendita terreni del 15/05/2002;
- All. 05.2 Atto di compravendita del 20/02/2008;
- All. 05.3 Atto di compravendita quota del 20/04/2022;
- All. 05.4 Convenzione edilizia del 16/11/2005;
- All. 05.5 Nota di trascrizione convenzione edilizia;
- All. 06.1 Comunicazione Studio XXXXX;
- All. 06.2 Prospetto spese condominiali;
- All. 07.1 PRGC - VS3 - Tav 12 - Estratto;
- All. 07.2 PRGC - VS3 - NTA - Art. 21 bis;
- All. 07.3 PRGC - VS3 - SCHEDE DI ZONA - Br_e 10
- All. 08.1 PDC 15-2004 - Titolo;

- All. 09.1 PDC 263-2010 - Titolo;
- All. 09.2 PDC 263-2010 - Tav 5 - P. p. interrato;
- All. 09.3 PDC 263-2010 - Tav 8 - P. p. terra;
- All. 09.4 PDC 263-2010 - Tav 11 - P. p. primo;
- All. 09.5 PDC 263-2010 - Tav 14 - P. p. sottotetto;
- All. 09.6 PDC 263-2010 - Tav 17 - Sez. e prospetti;
- All. 10.1 Agibilità n. 527;
- All. 10.2 Collaudo statico;
- All. 11.1 P.E. 132-2022 - Relazione illustrativa;
- All. 11.2 P.E. 132-2022 - Planimetria stato di fatto;
- All. 11.3 P.E. 132-2022 - Planimetria di progetto;
- All. 12.1 ACE n. 2022 100423185 0048;
- All. 13.1 Dico elettrico;
- All. 13.2 Dico idraulico;
- All. 13.3 Dico termico;
- All. 13.4 Dico fotovoltaico;
- All. 14.1 OMI - San Maurizio C.se - Semicentro - 2 sem. 24;
- All. 15.1 Ispezione ipotecaria del 12/09/2024;
- All. 15.2 Nota trascrizione acquisto terreni;
- All. 15.3 Annotazione ipoteca mutuo XXXXX.