



## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/2024  
PROMOSSA DA ITACA SPV S.R.L.



CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), VIA V. ALFIERI 1



**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Stefania FROJO**

**Rappresentante del procedente:** [REDACTED]



**Perito Estimatore: geom. Massimo DARDINO**

Il sottoscritto geom. Massimo DARDINO, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 8491, con studio in Via Vigna n. 52, 10073 - Ciriè (TO), nominato C.T.U. nella procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti e rilievi, si pregia di presentare la seguente

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobile sito nel Comune di Rocca Canavese (TO), in Strada Vecchia per Levone n. 4, costituito da n. 3 unità immobiliari così censite:

- Catasto Fabbricati:
  - Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, sub. 2 in Via Levone n. 4, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, Rendita Catastale Euro 175,60;
  - Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, sub. 3 in Via Levone n. 4, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 86 mq, Rendita Catastale Euro 177,66;
  - Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, sub. 4 in Via Levone n. 4, piano S1 – 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 600,38;



STUDIO TECNICO GEOMETRA MASSIMO DARDINO

Via Vigna, 52 - 10073 Ciriè (TO) - Cell. 349.4586418 - P.IVA 09028840016 - C.F. DRD MSM 81P26 E445H

1  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**ASTE GIUDIZIARIE** **ASTE GIUDIZIARIE**  
 N.B. Si precisa che catastalmente l'indirizzo risulta errato in quanto in visura viene riportata Via Levone n. 4 mentre l'indirizzo corretto è Strada Vecchia per Levone n. 4.

- Catasto Terreni (particella su cui sono edificati gli immobili sopracitati): Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, qualità ente urbano, superficie are 12 ca 3 (1.203 m<sup>2</sup>);

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliari ad uso civile abitazione e locali di deposito al di fuori del centro del Comune di Rocca Canavese ed edificato indicativamente nella seconda metà del '900 e sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato con un ampio giardino che circonda la quasi totalità l'immobile. L'accesso alla proprietà avviene tramite ingresso carraio e pedonale al civico n. 4 di Strada Vecchia per Levone.

Precisamente forma oggetto di stima:

- Unità immobiliare (sub 2 – locale di deposito) sviluppata su un piano con ingresso al piano terreno e formato da un unico locale ed il marciapiede adiacente posto sul lato Sud. Gli accessi all'immobile sono due, uno carraio posto sul prospetto Ovest dell'edificio ed uno pedonale insistente sul marciapiede posto sul lato Sud. Nell'unità immobiliare sono inoltre presenti la scala di collegamento con il piano interrato all'interno del locale di deposito e la scala esterna che porta al piano primo posta sul marciapiede, entrambe le scale sono site nell'angolo Sud-Est dell'edificio e conducono all'unità immobiliare identificata al sub 4;
- Unità immobiliare (sub 3 – locale di deposito) sviluppata su un piano con ingresso al piano terreno e formato da un locale. L'accesso al locale avviene solo tramite passaggio carraio insistente sul prospetto Ovest dell'immobile. Si fa presente che i sub 2 e 3 sono adiacenti e confinanti tramite una parete su tutta la lunghezza dei locali, su tale parete sono presenti diverse finestre ed una portafinestra rendendo pertanto le due unità immobiliari collegate internamente;
- Unità immobiliare (sub 4 – abitazione e cantine) sviluppata su due piani con ingresso tramite la scala al piano terra (sita nel sub 2 come sopra descritto) che conduce al terrazzo sul quale insistono diverse portefinestre che permettono l'accesso

all'abitazione. Quest'ultima è formata da soggiorno, cucina, dispensa/ripostiglio, corridoio, 3 camere e 2 servizi igienici. Le cantine sono al piano interrato ed hanno un accesso esterno tramite rampa insistente sul prospetto Est dell'immobile ed un accesso tramite scala interna posta nell'angolo Sud-Est che collega i locali con il sub 2 al piano terra;

N.B.: vi sono delle difformità nei locali meglio specificate in seguito.

#### Altezza utile dei locali:

I piani dell'immobile presentano tutti altezza interna diversa, e più precisamente:

- Piano interrato con altezza di 2,50 m nel locale più grande, mentre nel locale più piccolo si ha altezza di 2,35 m. Nelle planimetrie catastali allegate al condono è indicata l'altezza di 2,60 m in entrambi i locali;
- Piano terreno i due locali di deposito presentano entrambi altezza pari a 4,00 m;
- Piano primo con altezza di 3,00 m.

#### Rivestimenti:

Generalmente in condizioni manutentive discrete, si ha la presenza di pavimenti con piastrellatura scura di media qualità nel piano primo, nel piano terra la piastrellatura è di colore azzurro nel locale di deposito più a Sud mentre quello a Nord ed il piano interrato presentano pavimentazione in cemento liscio senza piastrelle. Nei bagni e nella cucina dell'abitazione, al piano primo, è presente il rivestimento anche sulle pareti per un'altezza di circa 2,20 m. Il terrazzo al piano primo è rivestito con guaina catramata.

#### Finiture interne:

Le pareti del fabbricato, ad eccezione della cucina e dei bagni (entrambi al primo piano) dove è presente il rivestimento in piastrelle, sono tinteggiate con colori a tinta unita e tonalità tenui (principalmente bianco, giallo e azzurro), e si presentano in discrete condizioni conservative. Al piano terra si ha la stessa tipologia di finiture ma in peggiori condizioni manutentive ad eccezione della centrale termica in cui le pareti sono lasciate grezze con i mattoni a vista. Nel piano interrato la cantina più grande presenta tinteggiatura bianca, mentre in quella più piccola si ha tinteggiatura grigio scura nella metà inferiore delle pareti e

tinteggiatura bianca nella metà superiore. In entrambi i locali la tinteggiatura risulta in scarse condizioni manutentive. I soffitti sono tinteggiati in tutti i piani ed anche questi presentano un discreto stato manutentivo.

N.B.: nella cucina al piano primo e nel cornicione prospiciente sono presenti delle infiltrazioni che hanno danneggiato le finiture del soffitto che risulta sfogliato e con alcune macchie dovute dall'umidità.

#### Serramenti:

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro dotati di avvolgibili in PVC, il tutto in condizioni manutentive scarse in quanto i serramenti risultano vetusti ed alcuni non più funzionanti. Gli avvolgibili della camera matrimoniale e del bagno risultano danneggiati mentre quello del soggiorno risulta bloccato.

#### Servizi igienici:

Nell'immobile sono presenti due bagni adiacenti posti sul lato Nord, il bagno più ad Ovest è più grande ed è dotato di lavabo, una vasca, gabinetto con vaschetta di cacciata esterna e bidet. Il secondo bagno di più piccole dimensioni è dotato di lavabo, gabinetto con vaschetta di cacciata esterna e doccia. Entrambi i locali si presentano in buone condizioni manutentive ed entrambi dotati di finestra che ne permette una corretta aerazione ed illuminazione naturale.

#### Dotazione di impianti:

impianto idrico, impianto elettrico, prese e punti luce sono presenti in tutto l'edificio, l'immobile non è allacciato al gas e alla fognatura pubblica, sono quindi presenti, a Nord dell'edificio, nella porzione di proprietà tra il fabbricato e la recinzione, dei pozzetti con sottostante sistema di trattamento dei reflui con pozzo a tenuta stagna, pertanto è necessario farlo svuotare periodicamente. È presente un impianto di riscaldamento con caldaia a pellets collegata a termosifoni in ghisa alcuni dotati di termovalvole. La caldaia è posizionata al piano terra nel locale di deposito (sub 2) è stato realizzato un locale adibito a centrale termica in cui è alloggiata la caldaia e tutti gli elementi complementari (accumulo, vaso d'espansione, ecc.). È inoltre presente una stufa a pellets nel locale di deposito (sub 2)

che serve probabilmente per scaldare il locale in cui è sita.

All'interno dell'Allegato "A" è presente documentazione fotografica interna composta da n. 22 fotografie.

#### Finiture esterne:

L'immobile presenta finiture esterne in mattoni paramano sulla facciata esposta a sud e su tutte le tre facciate del locale di deposito più a Sud (sub 2), mentre le restanti facciate sono intonacate al civile con tinteggiatura gialla sulla facciata Ovest e bianca sui restanti lati dell'immobile. Al piano terra su alcune pareti è inoltre presente una zoccolatura per l'altezza inferiore a un metro. Le finiture delle pareti risultano in condizioni manutentive discrete. Il terrazzo al piano primo è rivestito con guaina catramata in condizioni manutentive scarse, sono infatti presenti molteplici infiltrazioni sia nel locale deposito sottostante sia nelle scale d'accesso al piano.

#### Descrizione degli spazi esterni

L'immobile ha accesso pedonale e carraio da Strada Vecchia per Levone al civico 4, strada di modesta entità a doppio senso che termina poco dopo la proprietà in oggetto ed è priva di marciapiedi o passaggi pedonali. L'immobile è dotato di un ampio giardino piantumato di pertinenza con superficie inferiore ai 1.000 mq con la presenza di alcuni tratti in pendenza.

#### Strutture:

L'immobile ha struttura portante in cemento armato, con tamponamenti in muratura, orizzontamenti in latero cemento e copertura a 4 falde inclinate con tegole in cotto. Si precisa che a causa delle forti grandinate è necessario effettuare la sostituzione/ripristini di alcune porzioni del manto di copertura (l'onere di tale lavorazione non è stimabile).

All'interno dell'Allegato "B" è presente documentazione fotografica esterna composta da n. 16 fotografie.

In base al sopralluogo effettuato in data 19/06/2024 lo scrivente può riferire che l'unità immobiliare oggetto di stima è di fatto ultimata ed abitabile.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico, e di riscaldamento), dei quali non è stato possibile né

reperire alcuna certificazione né verificarne la piena funzionalità, risultano realizzati sottotraccia.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire le dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti dando atto che il prezzo stimato ha tenuto conto di tali risultanze. Si precisa comunque che nei locali deposito gli impianti elettrici non risultano più a norma in quanto troppo vetusti.

Non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione allo scarico per i reflui civili.

### SITUAZIONE LOCATIVA

Durante il sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione resa consultabile allo scrivente si è rilevato che l'immobile oggetto di stima, risulta occupato dalla sola sig.ra [REDACTED] (comproprietaria dell'immobile per la quota di 1/2), in quanto il sig. [REDACTED] (comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2) ha la residenza nell'immobile ma, come riferito dalla [REDACTED], non vi risiede più dal 2013 in quanto i coniugi sono separati di fatto ed è ora domiciliato in Torino. Ai fini della stima l'immobile è da considerarsi occupato da uno dei debitori esecutati ([REDACTED]) e nel possesso dello stesso.

### TITOLARITA'

L'immobile è attualmente di proprietà dei sig.ri:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari in forza del seguente atto:

- **24/02/2011:** Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede [REDACTED] (TO) Repertorio n. 221673 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7841.1/2011 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 25/03/2011, con il quale i sig.ri:

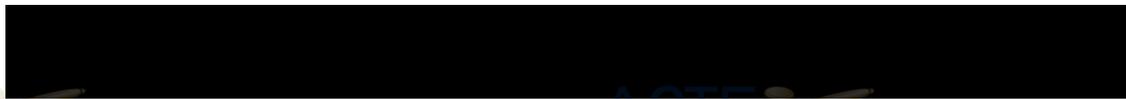
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

vendevano la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Rocca Canavese (TO), Strada Vecchia per Levone n. 4, così censite al Catasto Fabbricati:

- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 2;
- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 3;
- Abitazione di tipo civile al Foglio 10, particella 1085, subalterno 4;

- **10/05/2010:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2010 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 2515 registrato in data 24/09/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 44958.1/2010 - Pratica n. TO0619080 in

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1/6 della proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Rocca Canavese (TO), Strada Vecchia per Levone n. 4, così censite al Catasto Fabbricati:

- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 2;
- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 3;
- Abitazione di tipo civile al Foglio 10, particella 1085, subalterno 4;

- **23/11/2006:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2006 - UU Sede CIRIE' (TO) Registrazione Volume 1252 n. 1 registrato in data 02/08/2007 - [REDACTED] Voltura n. 37947.1/2007 - Pratica n. TO0612546 in atti dal 31/08/2007, con il quale i sig.ri:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO GEOMETRA MASSIMO DARDINO

Via Vigna, 52 - 10073 Ciriè (TO) - Cell. 349.4586418 - P.IVA 09028840016 - C.F. DRD MSM 81P26 E445H

7  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

acquisivano per successione della sig.ra [REDACTED] la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Rocca Canavese (TO), Strada Vecchia per Levone n. 4, così censite al Catasto Fabbricati:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 2;
- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 3;
- Abitazione di tipo civile al Foglio 10, particella 1085, subalterno 4;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **22/07/1993:** COSTITUZIONE del 22/07/1993 in atti dal 06/07/2000 (n. 8269/1993), con il quale i sig.ri:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

acquisivano la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Rocca Canavese (TO), Strada Vecchia per Levone n. 4, così censite al Catasto Fabbricati:

- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 2;
- Locale di deposito al Foglio 10, particella 1085, subalterno 3;
- Abitazione di tipo civile al Foglio 10, particella 1085, subalterno 4;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N.B.: Si precisa che manca il passaggio della quota di 1/2 dal sig. [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] tra il 22/07/1993 e il 23/11/2006

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### VINCOLI SERVITU'E DEBITI A FAVORE DI TERZI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

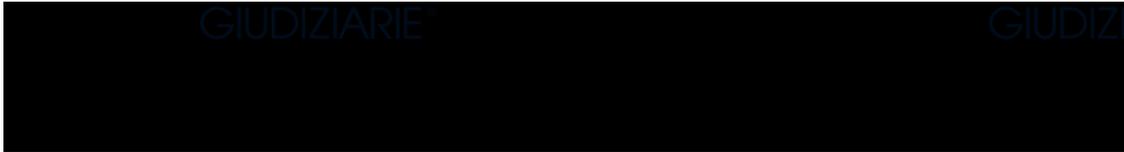
Non sono state reperite documentazioni inerenti servitù gravanti sul bene pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

I beni risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

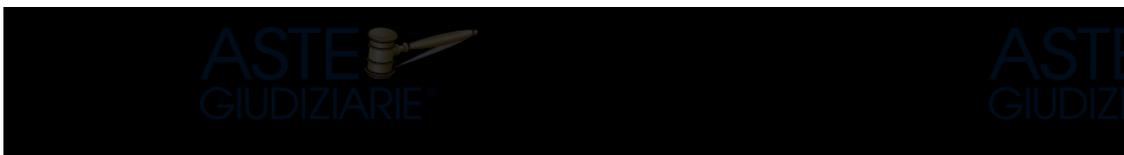
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/03/2011 rep. n. 221674/18926, trascritto il 25/03/2011 ai numeri 12271/2284 a favore di



- 

Monza-Brianza-Lodi n. 0 [REDACTED], capitale sociale Euro 21.220.169.840,48 i.v., iscritta al n. 2008.1 dell'Albo dei Gruppi Bancari tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 64 del D.lgs 01/09/1993, n. 385, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n. 130 del 30/04/1999, ha ceduto alla società [REDACTED] – in forza di un contratto di cessione pro-soluto, ai sensi degli artt. 1, 4 e 7.1 della L. 130/1999, i propri crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese e ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) come meglio risultanti da apposita lista e di cui alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05/05/2022 Parte II n. 52, tra cui la posizione debitoria soprariportata.

- pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 16/02/2024 rep. n. 708/2024, trascritto il 21/03/2024 ai numeri 11620/8739 a favore di "[REDACTED] contro i



per quanto riguarda l'ente urbano identificato al foglio 10 particella 1085 del Comune di Rocca Canavese (particella in cui sono siti gli immobili oggetto della presente perizia), a seguito di ispezioni ipotecarie eseguite sia sull'attuale identificativo che sugli identificativi catastali precedenti (foglio 10 particella 813) si può affermare che non vi sono formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.



## SPESE CONDOMINIALI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile è privo di regolamento di condominio e spese condominiali in quanto si tratta di fabbricato autonomo costruito nel comune di Rocca Canavese.



## DESTINAZIONI URBANISTICHE



Il fabbricato ricade in area con destinazione "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" Zona RE23 art. 29 delle NTA come da PRGC e NTA del Comune di Rocca Canavese.



Si segnala che l'immobile oggetto della presente perizia risulta ricadere nella classe di idrogeologica IIIb4 come da PRG Comunale e NTA art. 14 c. 3 di cui si riporta un estratto:



"Classe IIIb4: Non sono consentite nuove edificazioni a fini abitativi e/o insediativi di tipo produttivo. Per il patrimonio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di risanamento senza aumento del carico abitativo. Sono ammesse nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi, subordinate ad uno studio di dettaglio che analizzi le condizioni locali di pericolosità geologica e ne accerti la fattibilità."



Si fa inoltre presente che la strada da cui si accede alla proprietà e indicata come "Tracciato stradale di progetto in ampliamento e/o rettifica"

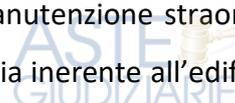


## AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIE



### Difformità edilizie di carattere comunale e catastale.

Sulla base dell'accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Rocca Canavese si riscontra che vi sono 3 pratiche edilizie e più precisamente Licenza Edilizia n. 26 del 29/03/1977 per sistemazione e ampliamento uso civile abitazione, richiesta di Condono prot. n. 888 del 28/03/1986 L. 47/85 per spostamento scala esterna, aumento superficie fabbricato verso est e costruzione tettoia in aderenza al fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli, pratica prot. 2277 del 26/06/2000 per manutenzione straordinaria del terrazzo. Si precisa che non è stata rinvenuta la pratica originaria inerente all'edificazione del fabbricato, pertanto si presume che sia stato costruito in data ante '67 (cioè prima dell'obbligo di redazione di pratiche edilizie per l'edificazione di immobili). Gli immobili sono stati oggetto



di sistemazione ed ampliamento per uso civile abitazione con inizio lavori in data 24/01/1978 e ultimazione lavori 20/01/1981, collaudo del cemento armato depositato al Genio Civile il 25/05/1982 n. 1236 e successiva abitabilità del 09/07/1982.

Gli immobili sono stati successivamente oggetto di condono edilizio nel quale sono state utilizzate le planimetrie catastali presentate in data 22/07/1993 come elaborati grafici allegati all'istanza di condono. Il condono non risulta attualmente definito in quanto dalla documentazione resa consultabile allo scrivente nell'istanza il comune ha richiesto con specifica lettera di integrazione datata 24/11/1989:

- documento comprovante il possesso dei requisiti per i "col.diretti" alla data del 1986;
- avvenuta presentazione all'U.T.E. dell'accatastamento (o inserimento in mappa di fabbr. rurali);
- pianta in scala 1:100 con l'evidenziazione delle opere abusive (se in possesso di piantine U.T.E. produrre unicamente elaborati in scala 1:200).

Quest'ultimi non sono mai stati presentati pertanto occorrerà consultare l'ufficio tecnico competente per stabilire se il condono sia definibile presentando la documentazione mancante o se occorrerà redigere nuova pratica. Si precisa che qualora il condono non sia più definibile la pratica di riferimento per lo stato autorizzativo comunale sarà quello della L.E. 26 del 29/03/1977 e di conseguenza le difformità saranno maggiori.

Con la pratica 2277 del 26/06/2000 per manutenzione straordinaria del terrazzo si andava a sostituire la ringhiera, la guaina impermeabilizzante e la piastrellatura del terrazzo, ma quest'ultima risulta, al momento, non presente lasciando quindi la finitura del terrazzo con la sola guaina catramata.

Sono state riscontrate alcune difformità:

- Locale di deposito, piano terreno (sub 2):  
all'interno del locale di deposito è stata realizzata una centrale termica in muratura nella quale è alloggiato il sistema di riscaldamento dell'immobile, tale vano è sito nell'angolo Nord-Ovest ed ostruisce in parte l'accesso carraio del locale di deposito. La scala che conduce al piano interrato sull'elaborato è segnata nell'angolo Sud-Est del locale ma sul posto è più vicina all'angolo Nord-Est. A causa di tale "spostamento"

ASTE GIUDIZIARIE si dovranno effettuare le dovute verifiche e pratiche strutturali. La scala è inoltre chiusa con una botola che sembra essere realizzata artigianalmente, pertanto sarà necessario verificarne la calpestabilità o eventualmente sostituirla con una ringhiera per prevenire il rischio di caduta.

ASTE GIUDIZIARIE Nella parete che divide il subalterno 2 dal 3 (i due locali di deposito al piano terra) erano segnate una serie di finestre, tuttavia in loco quella centrale risulta essere in realtà una portafinestra che collega di fatto le due unità immobiliari.

ASTE GIUDIZIARIE Nel marciapiede posto a Sud dell'unità immobiliare, oltre alla scala che conduce al piano primo, è presente una scala metallica, perpendicolare al marciapiede, che permette di accedere al giardino sottostante passando da un cancelletto metallico incernierato alla ringhiera del marciapiede. Anche per la scala metallica dovranno esser effettuate le dovute verifiche e pratiche strutturali.

- Locale di deposito, piano terreno (sub 3):

ASTE GIUDIZIARIE nel locale non sono state riscontrate particolari difformità edilizie ad eccezione di un wc posizionato in posizione centrale del muro posto a Nord del locale, tale impianto andrà o rimosso o sanato tramite la realizzazione di un effettivo locale bagno, in quanto al momento non rispetta le normative igienico-sanitarie in vigore. È inoltre presente la difformità relativa alla portafinestra sulla parete divisoria con il subalterno 2 come già sopraesposto.

- Abitazione, piano primo (sub 4):

ASTE GIUDIZIARIE nell'abitazione è stata riscontrata solo una lieve difformità nel tramezzo che divide le due camere poste ad Est, in quanto è stato realizzato più a Sud di come rappresentato nell'elaborato.

- Cantine, piano interrato (sub 4):

ASTE GIUDIZIARIE nei locali cantine sono state riscontrate alcune difformità tra cui la scala interna che consente il collegamento con il piano terra non è stata rappresentata nell'elaborato, nonostante fosse segnata nell'elaborato del piano terreno anche se in posizione errata, pertanto tale difformità potrebbe essere imputata ad un mero errore di rappresentazione. L'accesso sul lato Est risulta diverso, più piccolo e/o spostato, e al di sopra di tale accesso, sull'esterno del fabbricato, è presente una pensilina in ferro con copertura in plexiglass in scarse condizioni manutentive e con diversi

danneggiamenti dovuti dal tempo. Nel prospetto Sud dell'unità immobiliare sono presenti quattro finestre mentre negli elaborati vi sono solo 3 finestre. Nella cantina a Nord è stato realizzato un locale tramite la realizzazione di due tramezzi "molto artigianali" in condizioni precarie.

- Si precisa inoltre che sul lato Est, in aderenza con il fabbricato è presente una tettoia chiusa molto fatiscente e in pessime condizioni realizzata con materiali di recupero tra cui legno e lamiera, tale immobile è gravemente mancante di manutenzione e all'interno è cresciuta una fitta vegetazione, tuttavia tale locale era menzionato nel Condono dell'11/01/1986 come tettoia per il ricovero degli attrezzi agricoli; tale tettoia non è mai stata accatastata né rappresentata in nessun elaborato, sarà pertanto necessario valutarne la regolarità edilizia e la stabilità strutturale con i competenti uffici comunali tramite la definizione del condono.
- Si fa presente che la rispondenza dell'immobile agli elaborati autorizzativi è stata realizzata "a vista" sarà pertanto necessario, al fine di valutare la completa regolarità edilizia, effettuare dei rilievi strumentali più accurati in modo da stabilire l'effettivo dimensionamento dello stabile in oggetto e la loro rispondenza con le normative edilizie vigenti.

Alla luce di quanto emerso dal sopralluogo e sopraesposto per regolarizzare bisognerà ultimare le integrazioni della pratica di condono e successivamente sarà necessario redigere una pratica comunale in sanatoria (probabilmente una SCIA, ma se ne potrà essere sicuri solo a seguito di un rilievo più approfondito) comprensiva delle dovute verifiche strutturali, verificare la presenza di eventuali impianti sottotraccia e la loro funzionalità, redigere nuovo accatastamento di tutte le unità immobiliari (5 schede) comprensivo del tipo mappale per inserimento in mappa della tettoia chiusa e inserimento in banca dati del sub. 1 (B.C.N.C. – corte comune a tutti i subb.) presente nell'elaborato planimetrico ma non registrato correttamente). Si precisa che nell'elaborato planimetrico è rappresentata una piccola sagoma sul lato nord-ovest del cortile che non è stata vista sul posto anche a causa della fitta vegetazione in quella zona.

Il costo per ultimare il condono e redigere la Scia comprensiva di oneri è di circa € 4.500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa per poter procedere con la sanatoria oltre alle sanzioni minime di € 1.032/00 per difformità interne + € 1.032/00 per difformità esterne.

Il costo per eseguire le verifiche strutturali e redigere la relativa “denuncia tardiva di lavori strutturali” è di circa € 1.500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa

Il costo per redigere il nuovo accatastamento delle unità immobiliari è di circa € 3.000/00 + I.V.A. di Legge e Cassa comprensive di diritti catastali

Nelle pratiche sopraelencate dovranno inoltre essere verificati la presenza nei locali di un’adeguata superficie aeroilluminante ed eventuali adeguamenti come da legge 13/89 (barriere architettoniche) con eventuali costi e modifiche non stimabili attualmente. Sarà anche necessario verificare con i competenti uffici comunali la definibilità del condono ma i costi per l’integrazione del condono o i sovrapprezzi qualora il condono non sia più definibile non possono essere stimati a priori.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

In base alle indagini effettuate presso Il SIPEE a Luglio 2024 si può affermare che per l’immobile in oggetto (abitazione sub 4) non è presente nessun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, è presente solo l’attestato n. 2011-201766-0001 redatto nel Febbraio 2011 e scaduto nel Febbraio 2011 in cui veniva attestata la classe G con un indice di prestazione energetica di 372,09 kWh/m<sup>2</sup>anno.

#### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Le superfici calcolate, secondo i rapporti della norma UNI 10750, normalmente adottata in sede di trattativa commerciale, ed i rapporti mercantili ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 per quelle destinazioni non menzionate nella norma UNI citata e rilevate in sito sono riportate nella tabella presente nel paragrafo seguente.

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO

La stima del valore attuale degli immobili viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica a corpo, perché ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche del bene in oggetto.

Hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche le considerazioni circa la posizione territoriale, la viabilità e i servizi presenti in zona e alle dotazioni e le condizioni manutentive generali dello stabile in cui essi sono collocati. Il contesto territoriale in cui è inserito l'immobile pignorato è prevalentemente residenziale e presenta una dinamicità di mercato bassa.

Come già precisato in precedenza i materiali costituenti l'alloggio, si presentano generalmente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Sulla base delle quotazioni raccolte, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari del territorio, confrontate con la forbice dei valori di stima definite dall'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2° semestre 2023 che, nel caso specifico varia tra € 580 - € 870 per abitazioni civili in stato conservativo normale e varia tra € 400 - € 600 per box in stato conservativo normale, entrambi riferiti alla zona "B1 – Centrale/Intero territorio comunale".

Si precisa che per gli immobili identificati ai subalterni 2 e 3 si è optato per l'utilizzo dei valori dei box in quanto di tipologia edilizia molto simile a quanto riscontrato durante il sopralluogo.

Si riportano nella tabella seguente le valutazioni di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, con le caratteristiche e lo stato d'uso suesposto:

Valore di mercato degli immobili						
Sub	Destinazione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )	€/ m <sup>2</sup>	Valore
2	deposito	98,53	1,00	98,53	450	€ 44.338,50
	marciapiede	23,03	0,20	4,61	450	€ 2.072,70
	tot sub 2	121,56		103,14	450	€ 46.411,20
3	deposito	104,19	1,00	104,19	450	€ 46.885,50
4	casa	112,76	1,00	112,76	700	€ 78.932,00
	terrazzo	122,61	0,35	42,91	700	€ 30.039,45
	cantina	119,83	0,20	23,97	700	€ 16.776,20
	tot sub 4	355,20		179,64	700	€ 125.747,65
/	giardino <25	25,00	0,10	2,50	700	€ 1.750,00
	giardino >25	952,25	0,02	19,05	700	€ 13.331,50
	tot giardino	977,25		21,55	700	€ 15.081,50
TOT		1558,20		408,51		€ 234.125,85

**N.B.: la tettoia chiusa non è stata considerata nei valori soprariportati, verrà considerata per arrotondare il valore del complesso in quanto riversa in condizioni troppo fatiscenti e precarie per poter avere un effettivo valore, pertanto viene considerata solo per la superficie già autorizzata**

**Valore del fabbricato arrotondato: € 235.000/00**

**A dedurre:**

**spese per regolarizzazione dell'immobile:** redazione delle pratiche comunali (€ 6.564/00), redazione della pratica strutturale (€ 1.500/00), redazione di nuovo accatastamento (€ 3.000/00). Totale spese per regolarizzazione € 11.064/00. Non sono stati conteggiati i costi di cui non è possibile stabilirne l'entità a priori.

**Tabella riepilogativa**

Identificativo	Sup. convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo [€]
Locale si deposito – sub 2	103,14	450/00	46.411/20
Locale di deposito – sub 3	104,19	450/00	46.885/50
Abitazione e cantina – sub 4	179,64	700/00	125.747/65
Giardino	21,55	700/00	15.081/50
Pratiche comunali	a corpo	/	- 6.564/00
Pratiche strutturali	a corpo	/	- 1.500/00
Catasto	a corpo	/	- 3.000/00
<b>Totale beni pignorati:</b>			<b>223.061/85</b>

**Valore finale stima: € 223.061/85 arrotondato a € 225.000/00**

**(Euro duecentoventicinquemila/00)**

**N.B.: si precisa nuovamente che nell'arrotondamento del valore è stato tenuto conto della presenza della tettoia chiusa come meglio precisato precedentemente.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto CTU Dardino geom. Massimo deposita la relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**ALLEGATI**

Come descritto in precedenza si allegano alla presente perizia di stima i seguenti allegati:

- Allegato A: Documentazione fotografica interna dell'immobile riportante lo stato dei luoghi derivanti dal sopralluogo tenuto il 19/06/2024;
- Allegato B: Documentazione fotografica esterna dell'immobile riportante lo stato dei luoghi derivanti dal sopralluogo tenuto il 19/06/2024;
- Allegato C: Documentazione catastale: visure e schede catastali, estratto di mappa, estratto N.T.A.;
- Allegato D: Documentazione reperita con accesso agli atti;
- Allegato E: Atto di precetto, note di trascrizione pignoramento e ipoteca, ispezioni ipotecarie ente urbano;
- Allegato F: Certificati di stato civile e certificato di matrimonio;
- Allegato G: Report dell'attestato di prestazione energetica n. 2011-201766-0001;
- Allegato H: Nota di trascrizione atto di compravendita del 24/02/2011 rep. 221673;
- Allegato I: Elaborati catastali con indicate le difformità riscontrate;
- Allegato L: Copia atto di compravendita del 24/02/2011 rep. 221673;
- Allegato M: Prova della trasmissione alle parti della relazione peritale.

Il tecnico

geom. Massimo DARDINO

