

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bocchietti Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.300,00	17

All'udienza del 31/03/2025, il sottoscritto Geom. Bocchietti Pier Luigi, con studio in Via Roma, 32 - 10010 - San Martino Canavese (TO), email studio.bocchietti@gmail.com, PEC pierluigi.bocchietti@geopec.it, Tel. 0125 640 770, Fax 0125 640 770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Banchette (TO) - via Roma 45/2 (Coord. Geografiche: 45.460758 - 7.857442)

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Banchette (TO), paese del Canavese alle porte di Ivrea di circa 3000 abitanti su una superficie di 2,03 Km². posto ad un'altitudine di circa 260 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, posta sulla sponda destra della Dora Baltea; confina con i Comuni di Fiorano Canavese, Ivrea, Pavone Canavese, Salerano Canavese, Samone. Dista circa Km. 50 da Torino e circa Km. 35 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino -Aosta attraverso la stazione di Ivrea raggiungibile a 3 Km, sia dall'autostrada A5 Torino -Aosta dal casello di Ivrea, anche con diramazione sulla bretella verso Milano, oltre una buona rete stradale che permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Nel paese si trova la scuola dell'infanzia e la primaria, l'ufficio postale, la banca, la farmacia, ambulatori medici e una casa di riposo, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nel Comune è presente il Comando Compagni a Carabinieri ed il distaccamento di Ivrea dei Vigili del Fuoco. A Ivrea che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole.

Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra ubicato nel centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile e scala esterna comune.

L'appartamento comprende il piano secondo, (3 f.t.) soprastante abitazione di terzi e il piano terzo (mansardato- 4° f.t.); al piano secondo si trova la cucina/soggiorno con accesso diretto dal balcone, bagno dotato di doppio lavabo, w.c. doccia e disimpegno con lavatrice; una scala interna conduce al piano terzo mansardato, utilizzato come camera (non autorizzata) con annessi due piccoli vani sottotetto non abitabili uso ripostiglio e un balcone verso il cortile chiuso da pareti vetrate e dal tetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Banchette (TO) - via Roma 45/2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** non è coniugato (come da dichiarazione del Comune di Bellaria Igea Marina)

CONFINI

la proprietà confina a est con la particella n. 92 e altra senza numero del foglio 8, a sud con il mappale 184-831 a ovest con le particelle 84-86-87 a nord con la via Roma.

L'unità immobiliare confina est con unità di terzi sul foglio 8 n. 92 oltre porzione su altra unità senza numero, a sud con la corte comune, a ovest con altra unità di terzi f.8 n. 87 sub.1, a nord con la Via Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,60 m	2
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	2
Mansarda non abitabile	25,00 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	1,90 m	3
sottotetto non abitabile	12,50 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	1,10 m	3
Loggia	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				67,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,11 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 26/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 423, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 146,42 Piano 2-3 Graffato no
Dal 26/06/1992 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 432, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 146,42 Piano 2-3 Graffato no
Dal 27/01/2005 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 423, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 146,42 Piano 2-3 Graffato no
Dal 23/11/2006 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 423, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Rendita € 155,45 Piano 2-3 Graffato no
Dal 11/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 423, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 155,45 Piano 2-3 Graffato no

L'unità immobiliare risulta presente all'impianto meccanografico del 30/06/1986 con una variazione per ampliamento del 30/06/1986 prot. 415 - in atti dal 20/11/1997 NOTIFICA 11274-97-COLL (n. 415/1986)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

In data 05/12/2005 ci fu una variazione per diversa distribuzione spazi interni- ristrutturazione(n. 115593.1/2005) (pratica n. TO0510495 - Annotazioni: classamento e rendita proposti (701/94)

Variazione nel classamento del 23/11/2006 Pratica n. TO0496588 in atti dal 23/11/2006 (n. 190859.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Variazione per diversa distribuzione spazi interni del 29/06/2011 Pratica n. TO0500901 in atti dal 29/06/2011

(n.199177.1/2011 - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

Variazione nel classamento del 29/06/2012 Pratica n. TO0350028 in atti dal 29/06/2012 (n. 43087.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

In data 09/11/2015 viene inserita la superficie catastale - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/06/2011, prot. n. TO0500901

In banca dati non esiste l'elaborato planimetrico per cui non è possibile identificare i beni comuni non censibili.

Per quanto riguarda il catasto terreni il fabbricato insiste sulla particella n. 88 del foglio 8 presente già all'impianto meccanografico del 01/12/1975 come fabbricato diviso in subalterni della superficie di mq. 119.

Con variazione d'ufficio del 11/06/2008 Pratica n.TO0727015 in atti dal 05/11/2008 36 EX RURALI (n. 402063.1/2008) Annotazioni: comprende i sub 1-2-3 diventa ENTE URBANO della superficie di mq. 119.00 - corrispondente alla particella del catasto fabbricato con il foglio 8 n. 423 come l'attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	423	2		A3	1	3.5	64 mq	155,45 €	2-3	no

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato il 22/04/2025, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati, ma occorre segnalare quanto segue:

Si rileva la chiusura totale del balcone del piano terzo lato cortile ad uso ripostiglio non indicata in planimetria ma tale opera, non essendo autorizzata come meglio descritto nel paragrafo "regolarità edilizia", dovrà essere eliminata. Inoltre la descrizione "mansarda" nella planimetria si intende, non abitabile (come indicato nell'atto di compravendita) per cui tali rilevamenti, nell'esecuzione di quanto indicato, non incidono a questo punto sulla corrispondenza planimetrica.

PRECISAZIONI

Come già indicato, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, e la stessa risulta completa pertanto vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dalla verifica presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Banchette l'esecutato non è più residente nell'abitazione pignorata ma risiede nel **** Omissis **** mentre nell'alloggio è residente **** Omissis ****

PATTI

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con servitù attive e passive inerenti accessioni, pertinenze, diritti e azioni compreso le parti comuni per Legge, uso e destinazione, e l'osservanza degli obblighi e condizioni portati dei titoli di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si trova in discrete condizioni di conservazione, nonostante le finiture e gli impianti siano vetusti (da considerare la mancata abitabilità del piano terzo)

L'affittuaria rileva la perdita di una tubazione dell'acqua prossimità della caldaia durante il funzionamento, da verificare.

PARTI COMUNI

Le parti comuni alla casa sono costituite dai beni comuni non censibili che però non sono identificati in quanto non è presente l'elaborato planimetrico in banca dati.

Oltre alle parti comuni per Legge, essendo presenti nel fabbricato altre unità immobiliari di terzi, da quanto potuto constatare esiste una corte comune e la scala esterna comune per l'accesso ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato nell'atto di provenienza, la vendita è effettuata a corpo con usi e servitù attive e passive inerenti nello stato di fatto e diritti in cui si trovano, oltre alle quali non si rilevano nella provenienza altre specifiche servitù sull'unità immobiliare.

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale e consultato il sito Sistemapiemonte della Regione, sul fabbricato non risultano usi civici, censi o livelli

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta veduta libera a nord e sud con restanti lati contigui a terzi.

La struttura portante è in muratura/pietra con solaio in latero/cemento da quanto potuto constatare, sostenuto nella cucina/soggiorno da travi in legno.

Balcone del piano secondo in legno con ringhiera in ferro, quello del piano terzo, anch'esso in legno, completamente chiuso con una struttura in ferro e vetro quest'ultima da eliminare con ripristino dello stato dei luoghi.

Copertura con tetto in legno a due falde e manto in coppi, dotato di gronde e pluviali, perlinato nella parte interna.

Tramezze interne in mattoni forati intonacate e tinteggiate;

Finiture: Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica al piano secondo in legno al piano terzo.

Serramenti esterni in legno di vecchia fattura con vetri semplici dotati di antoni in legno solo verso strada e inferiata in ferro verso il cortile.

Le porte interne in legno tamburato -

Scala esterna di accesso ai piani comune con terzi parte in cemento rivestita in pietra dal piano terra al piano primo mentre le restanti rampe sono vetuste in ferro di limitata dimensione. L'accesso dal piano terzo avviene dall'interno mediante una datata scala in legno.

Le facciate sono intonacate con soprastante vetusta tinteggiatura.

Impianti: Riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante vecchia caldaia a gas metano (ove la conduttrice lamenta la perdita di acqua da una tubazione, dotata di termostato con distribuzione mediante radiatori in alluminio. Presente anche una stufa a pellet e un camino a legna al piano secondo non utilizzati.

Impianto elettrico sottotraccia e contatore Enel autonomo con vetusto salvavita.

L'acquedotto allacciato alla rete pubblica;

Fognatura allacciata alla rete pubblica.

Presente attacco impianto televisivo.

La casa è comprensiva delle parti comuni per Legge oltre alla corte e scale comuni con altre unità immobiliari. La corte è pavimentata con mattonelle autobloccanti in calcestruzzo - Accesso alla via pubblica su terzi attraverso cancello in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/06/2024
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 30/12/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

La **** Omissis ****

In merito alla congruità del canone, dalle indagini in comparazione con altri affitti di alloggi simili nell'area di Banchette, in rapporto tra la domanda e l'offerta di mercato, anche con riferimento alle operazioni proposte dalle agenzie immobiliari e operatori specializzati operanti in zona, si rileva, per un alloggio di questo tipo un canone di locazione mensile compreso tra €. 250,00 e €. 300,00 - Secondo le quotazioni dell'agenzia delle Entrate i valori di locazione variano €. 3.1 a 4.6 al mq/mese.

Considerato che l'importo mensile del canone attuale è pari a €. 350,00-

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche nel bene pignorato, l'epoca di costruzione, la superficie commerciale pari a mq. 67.11, l'accesso e l'ubicazione, della situazione edilizio-urbanistica nonché le condizioni di mercato, a giudizio dello scrivente si può ritenere che un congruo canone annuo di locazione a corpo, per l'alloggio oggetto di pignoramento sia pari a 3360,00 corrispondente a €. 280,00 (euro duecentottanta/00) mensili, inferiore all'attuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1992 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierluigi Cignetti	26/06/1992	78272	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	30/06/1992		4265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2005 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presbitero	27/01/2005	23461	8565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	12/02/2005		908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Presbitero	11/07/2011	39495	18619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ivrea	19/07/2011		4070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate dio Ivrea	18/07/2011	3680	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzai di mutuo
Iscritto a Ivrea il 19/07/2011
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 792
Quota: 1/1
Importo: € 127.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Rogante: notaio Aldo Presbitero
Data: 11/07/2011
N° repertorio: 39496
N° raccolta: 18620

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 10/03/2025
Reg. gen. 1792 - Reg. part. 1484
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: € 294,00 cadauna relativamente al pignoramento; € 35,00 cadauna relativamente alle ipoteche volontarie; A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area di R1.1 insediamento urbano di carattere storico con vincolo paesaggistico (relativo al vincolo autostradale) in base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R. n. 26-6826 del 10/09/2007 e successive varianti, per

ultima la variante parziale n. 7 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 7 del 06/03/2015 - Art. 19.1 e art.13 in merito alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali (tav. 3.1- perimetrazione vecchio nucleo) delle norme di attuazione.

Il fabbricato soggetto a ristrutturazione di tipo A come indicato nella Tav. 3.2 -

Classe idrogeologica IIIb2 della carta di sintesi - Regolamento edilizio adottato con D.C.C. n. 29 del 16/11/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il bene risulta in area centro storico e vincolo paesaggistico (vincolo dell'autostrada)

Le pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono le seguenti:

Concessione per la edificabilità n. 21/77 del 16/11/1977 rilasciata a **** Omissis **** per trasformazioni locali; Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 30/04/1985 prot. 2449 da **** Omissis **** mod. 47/85 R progressivo n. 0190625412 (pratica n.76/86) per realizzazione due tramezze al piano secondo e utilizzo del piano sottotetto ad uso abitativo - pagamento oblazione in data 30/04/1986 con bollettino postale N. 427 - Integrazione documentale richiesta dal Comune in data 30/12/1988 prot.9211- in data 21/09/1994 prot. 9401 - in data 04/07/1995 prot. 6509 e in data 29/04/1997 prot. 4275 ma non prodotte.

DIA presentata il 12/03/1998 prot. 2125 per tinteggiatura delle facciate e serramenti da **** Omissis ****

DIA 07/03/2005 prot. 2024 presentata da **** Omissis **** per ristrutturazione interna del piano secondo.

Si precisa che è stata compromessa parte della leggibilità delle pratiche edilizie a causa di evento alluvionale dell'anno 2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 22/04/2025 si riscontra quanto segue:

Esiste parziale conformità urbanistico-edilizia rispetto alla documentazione di progetto presente all'Ufficio tecnico Comunale in quanto:

La pratica di condono edilizio n. 76/86 sopra citata non ha avuto il completamento dell'iter (per cui non è stata rilasciata la concessione in sanatoria) perché non è stato ottemperato dalla proprietà quanto richiesto dal Comune attraverso le sopra indicate richieste d'integrazioni, (per ultima quella del 29/04/1997) pertanto, la mancata presentazione della documentazione, come indicato nella richiesta medesima, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.

Sentito l'ufficio Tecnico Comunale a questo punto, ai fini della regolarità, rimane vigente la DIA prot. 2024/2005 relativa al piano secondo, rilevando anche in essa che l'altezza utile interna indicata nel progetto è

pari a mt. 2.80 invece che mt.2.60 rilevata in loco, oltre ad una diversa conformazione del bagno a seguito della modifica della tramezza che lo divide dal disimpegno/antibagno.

Infatti il piano terzo (sottotetto) risulta ricavato dall'abbassamento del solaio previsto nella Concessione n. 21/77 senza autorizzazione. Tale modifica, oggetto di condono edilizio non ha avuto buon esito per i motivi sopra esposti, per cui, il piano terzo (sottotetto) nella fattispecie il vano ora adibito a camera, non può essere utilizzato ai fini abitativi ma solamente come vano non abitabile e accessorio. (giustamente già indicato nell'atto di provenienza)

Sentito l'Ufficio tecnico Comunale sia per quanto riguarda la regolarizzazione della DIA del 2005, sia per la regolarizzazione di tutto il piano terzo (sottotetto non abitabile), ricavato in difformità alla Concessione 21/77, dovrà essere presentata una Scia in sanatoria, previa eventuale autorizzazione storico paesaggistico essendo il fabbricato sottoposto a tale vincolo, in applicazione delle norme vigenti in materia.

Si rileva inoltre che il balcone del piano terzo lato cortile è completamente chiuso mediante una struttura in ferro e vetro senza alcuna autorizzazione. Tale situazione, riscontrata anche con l'Ufficio Tecnico Comunale non è sanabile anche per la presenza del vincolo storico paesaggistico, per cui la chiusura deve essere demolita con ripristino dello stato dei luoghi.

Per la presentazione della pratica in sanatoria, la spesa stimata per la pratica edilizia, compreso diritti e sanzione amministrativa è di circa € 4000,00 esclusa eventuale sanzione per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, oltre alle spese per il ripristino dello stato dei luoghi per il balcone al piano terzo, stimate in €500,00

VISTA LA PARTICOLARE SITUAZIONE E LA NECESSITA' DI UNA PIU' APPOFONDATA VALUTAZIONE TECNICO-URBANISTICA SI CONSIGLIA DI CONTATTARE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'ACQUISTO O QUALSIASI ALTRO INTERVENTO SULL'IMMOBILE.

Al riguardo si richiama l'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art.13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art.46, comma 5, del disposto sopra citato.

Si precisa che relativamente ai suddetti importi lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Non risultano dichiarazioni in merito agli impianti esistenti , inoltre come indicato nell'atto di provenienza, le parti convengono di escludere la garanzia da parte del venditore sulla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.19agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 - CODICE IDENTIFICATIVO : 2024 215634 0094 con validità fino al 18/06/2034 da cui risulta una classe energetica "G" con indice di prestazione energetica E_{pgl,nrem} pari a 261.57 KWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che trattandosi di un pignoramento riguardante la quota di PIENA PROPRIETA' di unica unità immobiliare viene stabilita la formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutato è persona fisica, detto immobile non può essere assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A.), pertanto sarà sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Banchette (TO) - via Roma 45/2

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Banchette (TO), paese del Canavese alle porte di Ivrea di circa 3000 abitanti su una superficie di 2,03 Km². posto ad un'altitudine di circa 260 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, posta sulla sponda destra della Dora Baltea; confina con i Comuni di Fiorano Canavese, Ivrea, Pavone Canavese, Salerano Canavese, Samone. Dista circa Km. 50 da Torino e circa Km. 35 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino -Aosta attraverso la stazione di Ivrea raggiungibile a 3 Km, sia dall'autostrada A5 Torino -Aosta dal casello di Ivrea, anche con diramazione sulla bretella verso Milano, oltre una buona rete stradale che permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Nel paese si trova la scuola dell'infanzia e la primaria, l'ufficio postale, la banca, la farmacia, ambulatori medici e una casa di riposo, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nel Comune è presente il Comando Compagni a Carabinieri ed il distaccamento di Ivrea dei Vigili del Fuoco. A Ivrea che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole. Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra ubicato nel centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile e scala esterna comune. L'appartamento comprende il piano secondo, (3 f.t.) soprastante abitazione di terzi e il piano terzo (mansardato- 4° f.t.); al piano secondo si trova la cucina/soggiorno con accesso diretto dal balcone, bagno dotato di doppio lavabo, w.c. doccia e disimpegno con lavatrice; una scala interna conduce al piano terzo mansardato, utilizzato come camera (non autorizzata) con annessi due piccoli vani sottotetto non abitabili uso ripostiglio e un balcone verso il cortile chiuso da pareti vetrate e dal tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 423, Sub. 2, Categoria A3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 24.159,60

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche sui prezzi medi praticati in libero mercato per immobili simili siti nella zona o limitrofi.

Prendendo inoltre come indicazione l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale rappresenta, per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un valore al metro quadrato lordo variabile da un minimo di € 370,00 a un max di € 550,00;

Fatte le dovute proporzioni e comparazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'epoca di costruzione, in particolare dell'accesso, lo stato di conservazione, la situazione urbanistico-edilizia, valutato lo stato del mercato immobiliare di zona, all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente determina che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire all'immobile oggetto di stima è pari a € 360,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Banchette (TO) - via Roma 45/2	67,11 mq	360,00 €/mq	€ 24.159,60	100,00%	€ 24.159,60
				Valore di stima:	€ 24.159,60

Valore di stima: € 24.159,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia	4500,00	€

Valore finale di stima: € 17.300,00

Il metodo e le motivazioni di stima sono indicate nel bene, pertanto considerate le voci di deprezzamento si ottiene un valore finale di stima € 17.243,64 che si arrotonda a € 17.300,00 (Eurodiciassettemilatrecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenza di difformità edilizie, in parte non sanabili per quanto riguarda il ripristino dello stato dei luoghi relativo al balcone del piano terzo.

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

San Martino Canavese, li 22/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bocchietti Pier Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Visure catastali e mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura ipotecaria con copia note (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 11 Foto - documentazione fotografica interna e esterna (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione del Piano Regolatore Comunale
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - Pratiche edilizie e condono edilizio
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione abitativo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia -dichiarazione stato civile (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - prospetto riepilogativo e riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta trasmissione perizia alla parte

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Banchette (TO) - via Roma 45/2

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Banchette (TO), paese del Canavese alle porte di Ivrea di circa 3000 abitanti su una superficie di 2,03 Km². posto ad un'altitudine di circa 260 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, posta sulla sponda destra della Dora Baltea; confina con i Comuni di Fiorano Canavese, Ivrea, Pavone Canavese, Salerano Canavese, Samone. Dista circa Km. 50 da Torino e circa Km. 35 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino -Aosta attraverso la stazione di Ivrea raggiungibile a 3 Km, sia dall'autostrada A5 Torino -Aosta dal casello di Ivrea, anche con diramazione sulla bretella verso Milano, oltre una buona rete stradale che permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Nel paese si trova la scuola dell'infanzia e la primaria, l'ufficio postale, la banca, la farmacia, ambulatori medici e una casa di riposo, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nel Comune è presente il Comando Compagni a Carabinieri ed il distaccamento di Ivrea dei Vigili del Fuoco. A Ivrea che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole. Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra ubicato nel centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile e scala esterna comune. L'appartamento comprende il piano secondo, (3 f.t.) soprastante abitazione di terzi e il piano terzo (mansardato- 4° f.t.); al piano secondo si trova la cucina/soggiorno con accesso diretto dal balcone, bagno dotato di doppio lavabo, w.c. doccia e disimpegno con lavatrice; una scala interna conduce al piano terzo mansardato, utilizzato come camera (non autorizzata) con annessi due piccoli vani sottotetto non abitabili uso ripostiglio e un balcone verso il cortile chiuso da pareti vetrate e dal tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 423, Sub. 2, Categoria A3, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base agli accertamenti eseguiti, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area di R1.1 insediamento urbano di carattere storico con vincolo paesaggistico (relativo al vincolo autostradale) in base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R. n. 26-6826 del 10/09/2007 e successive varianti, per ultima la variante parziale n. 7 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 7 del 06/03/2015 - Art. 19.1 e art.13 in merito alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali (tav. 3.1- perimetrazione vecchio nucleo) delle norme di attuazione. Il fabbricato soggetto a ristrutturazione di tipo A come indicato nella Tav. 3.2 - Classe idrogeologica IIIb2 della carta di sintesi - Regolamento edilizio adottato con D.C.C. n. 29 del 16/11/2018.

Prezzo base d'asta: € 17.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Banchette (TO) - via Roma 45/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 423, Sub. 2, Categoria A3, Graffato no	Superficie	67,11 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in discrete condizioni di conservazione, nonostante le finiture e gli impianti siano vetusti (da considerare la mancata abitabilità del piano terzo). L'affittuaria rileva la perdita di una tubazione dell'acqua prossimità della caldaia durante il funzionamento, da verificare.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Banchette (TO), paese del Canavese alle porte di Ivrea di circa 3000 abitanti su una superficie di 2,03 Kmq. posto ad un'altitudine di circa 260 metri su livello del mare. Il territorio è prevalentemente pianeggiante, posta sulla sponda destra della Dora Baltea; confina con i Comuni di Fiorano Canavese, Ivrea, Pavone Canavese, Salerano Canavese, Samone. Dista circa Km. 50 da Torino e circa Km. 35 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il capoluogo Piemontese è ben collegato sia dalla ferrovia Torino -Aosta attraverso la stazione di Ivrea raggiungibile a 3 Km, sia dall'autostrada A5 Torino -Aosta dal casello di Ivrea, anche con diramazione sulla bretella verso Milano, oltre una buona rete stradale che permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese. Nel paese si trova la scuola dell'infanzia e la primaria, l'ufficio postale, la banca, la farmacia, ambulatori medici e una casa di riposo, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive. Nel Comune è presente il Comando Compagni a Carabinieri ed il distaccamento di Ivrea dei Vigili del Fuoco. A Ivrea che dista circa 3 km si trova l'Ospedale, altri uffici Istituzionali e scuole. Nella fattispecie l'alloggio fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra ubicato nel centro storico del paese con accesso dalla via pubblica attraverso androne su terzi, cortile e scala esterna comune. L'appartamento comprende il piano secondo, (3 f.t.) soprastante abitazione di terzi e il piano terzo (mansardato- 4° f.t.); al piano secondo si trova la cucina/soggiorno con accesso diretto dal balcone, bagno dotato di doppio lavabo, w.c. doccia e disimpegno con lavatrice; una scala interna conduce al piano terzo mansardato, utilizzato come camera (non autorizzata) con annessi due piccoli vani sottotetto non abitabili uso ripostiglio e un balcone verso il cortile chiuso da pareti vetrate e dal tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		