

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Volontaria Giurisdizione

Dott.ssa Meri PAPALIA

Eredità giacente rubricata al numero di RG 827 del 2024 di xxx

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Alloggio per civile abitazione e locale autorimessa

Via Cappella dell'Orco civico 6 – Pont Canavese (To)

Curatore: dott. Alessandro CONTE



Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni dall'Ill.mo Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI E

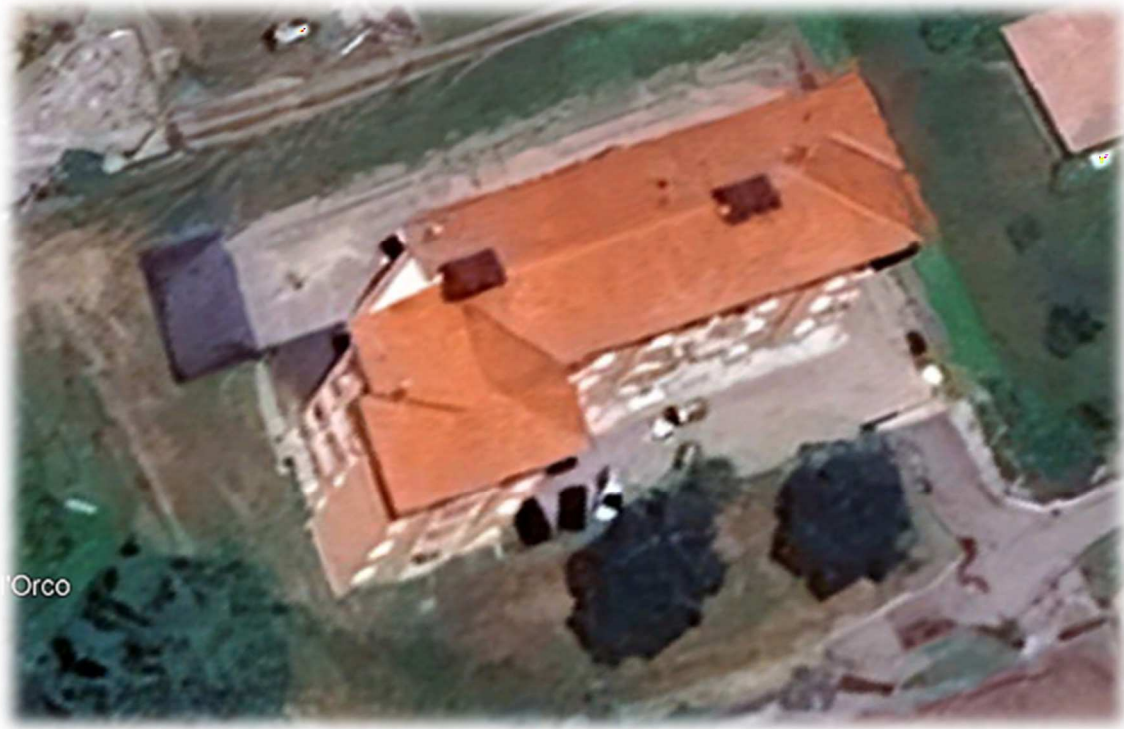


Foto dimostrativa non in scala

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di provenienza;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) stralcio urbanistico;



LOTTO UNICO

In comune di Pont Canavese, locali facenti parte dello stabile per civile abitazione con ingresso dal civico n. 6 di via Cappella dell'Orco, e precisamente:

- al piano primo: alloggio, con accesso dal vano scala B, distinto con la sigla B-2, composto di ingresso, cucina e tre camere, ripostiglio, doppi servizi e tre balconi salvo se altre. Coerente con vano scale, area comune, l'area comune a quattro lati, alloggio B-1 salvo se altre;
- al piano interrato: un locale cantina distinto con il numero 32. Coerente con corridoio comune, cantine 31-30-33 e 34 e autorimessa n. 15 salvo se altre;
- al piano terreno: un locale autorimessa distinto con il numero 15. Coerente con cantina 32 che precede, cortile comune e autorimesse con le sigle nn. 16 e 14 salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Pont Canavese al:

⊆ Foglio **42**, Particella **654**, subalterno **31**, via Cappella Dell'Orco n. 6, piano 1, cat. A/2, zona censuaria -, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 132mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 128mq, r.c. 482,89 euro, intestato a xxxx nato a xxx portante il cf xxx;

⊆ Foglio **42**, Particella **654**, subalterno **15**, via Cappella Dell'Orco n. 6, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 13mq, Superficie Catastale 13mq, r.c. 63,78 euro, intestato a xxx nato a xxx portante il cf xx

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor xxx - *de cujus* - nato a xxx portante il cf xxx in forza di atto di compravendita a rogito notaio Ugo PRESBITERO del 26 marzo 2010 rep. 46419, racc. 19130 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Ivrea in data 20.04.2010 ai nn. 2669/1976.



Atti di provenienza:

⊆ successione contro xxx nato a xxx portante il cf xxx deceduto in data 08.07.1982 trascritta in data 09.12.1983 ai nn. 8408/7548 a cui venivano qualificati come eredi i signori:

- xxx nato a xxx portante il cf xxx;
- xxx nata xxx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx il xx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xx nato a xx portante il cf xx;

*** ***** ***

⊆ successione contro xxx nato a xxx portante il cf xxx deceduto in data 16.05.1990 trascritta in data 13.09.1991 ai nn. 7990/6676 a cui venivano qualificati come eredi i signori:

- xxx nata a xxx portante il cf xxx – rinunciataria della quota spettante con atto notaio BRUNO del 05.07.1990 rep. 50839/17104 registrato a Cuorgnè il 11.07.1990 al nr. 687;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;



- xxx nato a xxx portante il cf xxx;

*** ***** ***

⊆ successione contro xxx nata a xxx portante il cf xxx deceduta in data 14.01.1999
trascritta in data 13.04.2002 ai nn. 3586/3028 a cui venivano qualificati come eredi i
signori:

- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nato a xx portante il cf xx;

*** ***** ***

⊆ successione contro xxx nata a xxx portante il cf xx deceduta in data 15.01.2000 trascritta
in data 09.09.2002 ai nn. 8548/6983 a cui venivano qualificati come eredi i signori:

- xx nata a xxx portante il cf xx;
- xxx nata a xxx portante il cf xxx;
- xxx nato a xxx portante il cf xxx;

*** ***** ***

Atto tra vivi anteriore al ventennio:

per l'appartamento: atto di compravendita notaio Vincenzo BRUNO in Pont Canavese rogato in
data 04 settembre 1980 rep. 16352, racc. 5447 debitamente registrato a Cuorgnè in data 15
settembre 1980 al n. 1744 trascritto in data 20.09.1980 ai nn. 5389/4578.



per il locale autorimessa: atto di compravendita notaio Vincenzo BRUNO in Pont Canavese rogato in data 13 gennaio 1983 rep. 24057, racc. 8152 debitamente registrato a Cuornè in data 27 gennaio 1983 al n. 819 trascritto in data 05.02.1983 ai nn. 1113/1025.

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 26.11.2025 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli.

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ

Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo quanto statuito nell'atto di provenienza.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio è regolato da specifico regolamento di condominio rogato dal notaio Vincenzo BRUNO in data 15 novembre 1976 rep. 7621 debitamente registrato e trascritto. In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del curatore che accedeva forzosamente al bene.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiantente l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantinato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico.

Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in piastrelle.



La facciata è in mattoni faccia a vista; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno che risulta piastrellato). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti in legno presentano vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo e contabilizzatori; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca. Stato manutentivo corrente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti compiuti presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'immobile in questione non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica laddove il certificato precedente è scaduto nel 2020.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

DIVISIBILITA'

Configurazione, distribuzione interna delle superfici, tipologia costruttiva e caratteristiche intrinseche non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare evidente pregiudizio al valore dell'intero compendio, e pertanto si ritiene imprescindibile la vendita in lotto unico.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Pont Canavese è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione e, precisamente:

- concessione edilizia per nuova costruzione n. 903 del 01 dicembre 1971;
- non risulta richiesta l'agibilità;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto segnala vi è corrispondenza nella distribuzione interna dei vani. Per il locale cantina si segnala che è stato creato, senza autorizzazione comunale, un varco di comunicazione con il locale autorimessa. Detto varco andrà



ripristinato non essendo sanabile, tuttavia si precisa che, senza titolo, la planimetria catastale è aggiornata con la presenza del varco.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, delle consistenze come rappresentate nelle planimetrie prodotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, dei valori e indici statistici espressi dal mercato immobiliare debitamente rapportati per quanto possibile in funzione degli adempimenti ai quali si dovrà provvedere ai fini della regolarizzazione amministrativa precisando altresì che all'attualità non è possibile computare analiticamente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, in quanto gli stessi sono determinati dall'ufficio al momento di presentazione delle istanze di sanatoria, nonché le opere che dovranno essere realizzate, in quanto l'entità e la tipologia delle stesse sono strettamente funzionali alle specifiche esigenze del fruitore, calcolandone il valore di mercato ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie alloggio 125mq;
- ≡ $125,00\text{mq} \times 350,00\text{€/mq} = 43.750,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3 = \text{euro } 38.694,89 \text{ arrotondato a } 39.000,00$
- ≡ Superficie autorimessa 13mq;
- ≡ $13,00\text{mq} \times 100,00\text{€/mq} = 1.300,00 \times 0,95^4 \times 0,98^5 \times 0,95^6 = \text{euro } 1.149,78 \text{ arrotondato a } 1.200,00$

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

⁴ Coefficiente per vizi occulti;

⁵ Coefficiente di piano;

⁶ Coefficiente di stato/età;



Sommano euro 40.200,00 arrotondato a 40.000,00 euro;

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

Torino, 31 marzo 2026

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

