

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Volontaria Giurisdizione

Dott.ssa Meri PAPALIA

Eredità giacente rubricata al numero di RG 2256 del 2024 di xxx

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Alloggio per civile abitazione con locale autorimessa

Via Leopoldo Neuscheller civico 81 – Rivarossa (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



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 comunale;

LOTTO UNICO

In comune di Rivarossa, locali facenti parte dello stabile per civile abitazione con ingresso dal civico n. 81 di via Leopoldo Neuscheller, e precisamente:

- al piano secondo: alloggio, con accesso dal vano scala, distinto con il numero 7, composto da una camera, soggiorno, cucinotta e servizi salvo se altre. Coerente con altro alloggio del piano (sub. 12 – interno 6), pianerottolo, altro alloggio del piano (sub. 14 – interno 8), via Leopoldo Neuscheller e cortile salvo se altre;
- al piano interrato: un locale cantina distinto con il numero 7. Coerente con corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile e altra cantina salvo se altre;
- al piano interrato: un locale autorimessa distinto con il numero 2. Coerente con area di manovra, altra autorimessa (sub. 2 – interno 1), sottosuolo cortile e altra autorimessa (sub. 4 – interno 3) salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Rivarossa al:

- ⊆ Foglio **20**, Particella **430**, subalterno **13**, via Leopoldo Neuscheller n. 81, interno 7, piano S1-2, cat. A/2, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 63mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 61mq, r.c. 371,85 euro, intestato a xxx;
- ⊆ Foglio **20**, Particella **430**, subalterno **3**, via Leopoldo Neuscheller n. 81, piano S1, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 13mq, Superficie Catastale 15mq, r.c. 44,98 euro, intestato a xxxx;



TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor xxx in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo BONOMO del 16 novembre 1998 rep. 21994, racc. 8632 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Torino 2 in data 20.11.1998 ai nn. 37689/25848.

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 salvo la seguente formalità:

- ⊆ ipoteca volontaria derivante mutuo fondiario iscritta (capitale totale Lire 200.000.000) in data 20.11.1998 ai nn 37690/7025 a favore di xxx con sede a Torino (TO) portante il cf xxx e contro il *de cujus*;
- ⊆ ipoteca volontaria in rinnovazione derivante mutuo fondiario iscritta (capitale totale € 103.291,38) in data 02.10.2018 ai nn 39449/7175 a favore di xxx con sede a Conegliano (TV) portante il cf xxxe contro il *de cujus*;
- ⊆ verbale di pignoramento immobili in data 19.04.2011 ai nn 15815/10016 a favore di xxx con sede a Leinì (TO) portante il cf xxx e contro il *de cujus*;

I costi per annotamento per restrizione dei beni sono pari ad euro 35,00 per ogni ipoteca volontaria, euro 294,00 per il pignoramento oltre oneri da visurista.

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 Oscar SEBASTIANELLI in data 05 ottobre 2009 rep. 151482, racc. 24278 debitamente trascritto in data 20.10.2009 ai nn. 45006/28738. 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 compendiante l'unità immobiliare è elevato a quattro 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 di granito.

La facciata è in mattoni faccia a vista e parte in intonaco di colore bianco; 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 blindato (ora divelto) su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle e legno 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 autonomo con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con produzione di acqua sanitaria mediante generatore a gas metano integrato nella caldaia. 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.

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, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 laddove la planimetria catastale rappresenta lo stato approvato del comune mentre in loco risulta abbattuta la parete divisoria del locale cucina.

Ne consegue che, precedentemente al trasferimento, a seguito del rilascio di qualsivoglia provvedimento amministrativo ed esecuzione di opere, si dovrà procedere alla presentazione presso il competente ufficio della pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi e corretta attribuzione di rendita catastale dei subalterni a seguito delle necessarie sanatorie.

Differentemente, nel caso di trasferimento con rogito notarile, previa verifica con il Notaio prescelto, potrebbe trovare applicazione, indipendentemente dalla conformità edilizia, l'adempimento relativo all'ottenimento della conformità catastale, il cui costo indicativo ricomprendente onorario professionale, diritti catastali e dichiarazione di conformità da allegare all'atto di trasferimento, viene determinato in non meno di complessivi euro 400,00 circa.

Si ritiene opportuno proporre che negli atti della vendita, tenuto altresì conto che il venditore è l'eredità giacente nella persona del curatore, venga specificato che tale onere economico, finalizzato al conseguimento della conformità catastale è a carico del compratore che dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento.

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 Rivarossa è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione e, precisamente:

- concessione edilizia per nuova costruzione n. 14/95 in data 29.04.1995 e successiva variante n. 22/97 in data 09 luglio 1997;
- agibilità richiesta in data 10.04.1999 e protocollata al nr. 14/95 del 10.04.1999 successivamente rilasciata in data 12.06.1999;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto segnala vi è corrispondenza nella distribuzione interna dei vani precisando, tuttavia, che risulta demolito il tramezzo che divide il locale cucina dal salone.

Ai fini della regolarizzazione comunale è possibile, previo accurato studio del caso, procedere a regolarizzare l'esistente mediante la presentazione di pratica CILA in sanatoria o, in alternativa, ripristinare il tramezzo. I costi della pratica edilizia sono ipotizzabili a circa euro 1.800,00 oltre oneri e tributi comunali.

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 61mq;
- ≡ $61,00\text{mq} \times 850,00\text{€/mq} = 51.850,00 \times 0.95^1 \times 0.98^2 \times 0.95^3 = \text{euro } 45.850,73$ arrotondato a 46.000,00
- ≡ Superficie autorimessa 13mq;
- ≡ $13,00\text{mq} \times 400,00\text{€/mq} = 5.200,00 \times 0.95^4 \times 0.98^5 \times 0.95^6 = \text{euro } 4.599,14$ arrotondato a 4.600,00

Sommano euro 50.600,00 arrotondato a 50.000,00 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 giudiziarica, 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, 01 aprile 2026

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

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;

