
TRIBUNALE DI ALBA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gonella Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2010 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

contro



[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 01/10/2020, il sottoscritto Arch. Gonella Daniela, con studio in Via Torquato Tasso, 5 - 10122 - Torino (TO), email danielagonella@hotmail.com, PEC daniela.gonella@archiworldpec.it, Tel. 011 43 62 854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Poirino (TO) - frazione Stuerda, 7 (Coord. Geografiche: 44.8952, 7.8501)

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato, per intero, si compone di diverse unità immobiliari che, con differenti identificativi catastali formano un'immobile di civile abitazione e relativi accessori, situato in Frazione Stuerda, 7, nel comune di Poirino (TO), in una zona agricola, posta alla periferia sud, ad una distanza di circa 5 km dal centro cittadino. La costruzione dell'immobile risale, presumibilmente all'inizio del 1800, successivamente è stato ristrutturato. Gli edifici sono tutti realizzati in muratura portante, gli orizzontamenti sono in parte in voltini e putrelle, in parte piani. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; il tetto ha struttura principale in legno ed il manto di copertura è in coppi. Quanto sopra descritto è riportato negli Allegati 1: Documentazione Fotografica e 2: Elaborato grafico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il CTU, in data 30.10.2020, informava a mezzo raccomandata AR [REDACTED] che il giorno 11.11.2020 alle ore 9.30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali. [REDACTED] con telefonata, seguita dall'invio di un certificato medico del 05.11.2020, chiedeva che tale data fosse posticipata per problemi di salute. Il CTU, con deposito telematico del 16.11.2020 informava il giudice dott. Marco Bottallo, che concedeva una proroga. Con Comunicazione del 09.12.2020, il Giudice dott. Marco Bottallo, veniva sostituito dal Giudice dott. Giuseppe Amoroso.

In data 11.01.2021 il Giudice dott. Amoroso concede un'ulteriore proroga al CTU di 30 giorni, ma l'udienza del 13.01.2021 viene rinviata al 19.04.2021. In data 02.03.2021, permanendo l'impossibilità di effettuare la visita di inizio delle operazioni peritali, il CTU chiede al Giudice, dott. Amoroso disposizioni sul da farsi.

L'udienza del 19.04.2021 viene rinviata e fissata per il 07.06.2021, quando il Giudice dott. Amoroso, sentito anche [REDACTED] in rappresentanza [REDACTED] assegna al CTU il termine di 45 giorni per svolgere il proprio incarico e rinvia, per la prosecuzione delle operazioni di vendita, all'udienza del 13.09.2021.

Il CTU, con raccomandata AR, avvisa [REDACTED] che, in data 21.06.2021 alle ore 9.30, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali, che si sono effettivamente svolte, alla data indicata, alla presenza [REDACTED]

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Poirino (TO) - frazione Stuerda, 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Durante il sopralluogo si è constatato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, per tutto tranne che per il piano sottotetto della porzione residenziale (part 112 sub 1), dove sono state realizzate, ma non completate, opere abusive sanabili.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Da un ispezione ipotecaria risulta che [REDACTED] con atto di accettazione espressa di eredità a favore [REDACTED] è divenuta proprietaria per 3/4 dell'intero complesso, ma al suddetto atto non è seguita la dovuta voltura. Infatti dalle visure catastali, [REDACTED] risulta sempre proprietario per intero.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la strada provinciale SP132 di Ternavasso che collega Poirino a Santo Stefano Roero, ad ovest con un fabbricato di altra proprietà, a sud con terreni di altra proprietà ed a est con una stradina privata che conduce ai terreni stessi. Nell'Allegato 3: Inquadramento generale, si



può comprendere meglio la collocazione geografica dell'immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	193,07 mq	276,00 mq	1,00	276,00 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	87,74 mq	107,92 mq	0,30	32,38 mq	2,54 m	2
Balcone scoperto	13,70 mq	13,70 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	
Locale di deposito	90,30 mq	112,50 mq	0,20	22,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				334,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				334,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso edilizio è situato a 5 km circa dal centro cittadino di Poirino in una frazione a preminente carattere agricolo, attraversata dalla strada provinciale n 132 di Ternavasso che collega Poirino con Santo Stefano Roero. La zona è priva di servizi commerciali e sociali, ma è urbanizzata e quindi dotata di tutti i sottoservizi principali anche per la presenza di molte imprese agricole di discrete dimensioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1990 al 07/06/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 112 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 852,15 Piano t-1
Dal 17/12/1997 al 23/01/2009	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 95, Part. 111 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 19 29
Dal 24/03/2006 al 27/04/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 111, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 99,16 Piano t
Dal 07/06/2006 al 03/03/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 112 Categoria A7

		Cl.1, Cons. 10 Rendita € 852,15 Piano t-1-2
Dal 07/06/2006 al 14/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 112, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 213,04 Piano t-1
Dal 07/06/2006 al 12/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 112, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7.5 Rendita € 639,12 Piano t-1-2
Dal 18/02/2009 al 03/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 111, Sub. 9 Categoria C7 Cl.u, Cons. 35 Rendita € 90,38 Piano 1
Dal 12/03/2009 al 09/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 116, Sub. 2 Categoria C2 Cl.u, Cons. 42 Rendita € 80,26 Piano t
Dal 27/04/2009 al 03/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 116, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 99,16 Piano t
Dal 03/03/2011 al 05/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 116, Sub. 3 Categoria C7 Cl.u, Cons. 35 Rendita € 90,38 Piano 1
Dal 03/03/2011 al 03/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 116, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 99,16 Piano t
Dal 05/09/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 129, Sub. 2 Categoria C7 Cl.u, Cons. 35 Rendita € 90,38 Piano 1
Dal 09/09/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 129, Sub. 1 Categoria C2 Cl.u, Cons. 42 Rendita € 80,26 Piano t
Dal 14/09/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 128 Categoria A7 Cl.1, Cons. 1.5

		Rendita € 127,82 Piano t-1
Dal 14/09/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 112, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 1.5 Rendita € 127,82 Piano t-1
Dal 03/04/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 116, Sub. 5 Categoria C2 Cl.u, Cons. 31 Rendita € 59,24 Piano t
Dal 09/11/2015 al 12/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 129, Sub. 2 Categoria C7 Cl.u, Cons. 35 Superficie catastale 43 mq Rendita € 90,38 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 112, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 1.5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 127,82 Piano t-1
Dal 09/11/2015 al 12/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 128 Categoria A7 Cl.1, Cons. 1.5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 127,82 Piano t-1
Dal 09/11/2015 al 12/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 116, Sub. 5 Categoria C2 Cl.u, Cons. 31 Superficie catastale 41 mq Rendita € 59,24 Piano t
Dal 09/11/2015 al 12/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 129, Sub. 1 Categoria C2 Cl.u, Cons. 42 Superficie catastale 59 mq Rendita € 80,26 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

								le			
	95	112	1		A7	1	7.5		639,12 €	T-1-2	
	95	129	2		C7	U	35	43 mq	90,38 €	1	
	95	129	1		C2	U	42	59 mq	80,26 €	T	
	95	112	3		A7	1	1.5	44 mq	127,82 €	T-1	
	95	128			A7	1	1.5	56 mq	127,82 €	T-1	
	95	116	5		C2	U	31	41 mq	59,24 €	T	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
95	111				ENTE URBANO		00 08 22 mq			
95	112				ENTE URBANO		00 01 40 mq			
95	116				ENTE URBANO		00 09 40 mq			
95	128				ENTE URBANO		00 00 44 mq			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Infatti, nel piano sottotetto della porzione residenziale (part 112 sub 1), sono state realizzate, ma non completate, opere abusive sanabili, come spiegato approfonditamente nel capitolo sulla Regolarità edilizia. Non si è ritenuto di procedere all'aggiornamento catastale poiché esso dipende dal tipo di sanatoria che si riterrà opportuno eseguire. L'Allegato 5 rappresenta la situazione catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti, presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Poirino, il certificato di stato di Famiglia e di residenza, dal quale risulta che

I sopraddetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

certificati costituiscono l'Allegato 6

PATTI

L'immobile risulta, ad oggi, abitato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta oggi in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala l'esistenza di una servitù sul fondo servente, censito come foglio 95, particella 112, avente ad oggetto il passaggio carraio e pedonale per una larghezza di mt 5.00 e la presa d'acqua dal pozzo esistente, gravante sul bene pignorato. All. 7: Atto di costituzione di servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio edilizio pignorato si presenta in discreto stato di manutenzione ed anche le caratteristiche strutturali sono buone. Esposizione prevalente:nord ovest - sud est Altezza interna utile: Per quanto riguarda i locali di civile abitazione, i solai piani sono posti ad un'altezza sempre superiore a m 2.70 ed anche i solai a voltini sono posti ad altezze medie superiori a mt 2.70. Strutture. Verticali: Le pareti verticali sono tutte costituite da muratura portante in laterizio. Solai: Tutti gli orizzontamenti sono in laterizio misto a travi in legno o putrelle metalliche. In alcuni locali è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso. Copertura: Il tetto di tutte le parti di fabbrica ha orditura principale e secondaria in legno. Manto di copertura: Il manto di copertura è in coppi in laterizio per tutti gli immobili. Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono intonacate e decorate con pittura muraria; le pareti interne sono tutte intonacate e decorate con pittura murale, il vano scala è rivestito con una perlinatura in legno. Le pareti di bagno e cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è in ceramica per tutta la parte abitativa, mentre i locali accessori hanno un battuto di cemento. Infissi esterni ed interni: Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed hanno persiane in legno. Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. Volte: I soffitti della parte residenziale sono intonacati e decorati con pittura murale, nel soggiorno (part.112 sub 1) e nella camera al primo piano (part. 128) le travi in legno ribassate sono a vista; nelle altre parti accessorie ci sono soffitti a putrelle e voltini in laterizio a vista. Scale: L'unica scala esistente collega il piano terreno al primo piano ed al sottotetto della part 112 sub 1 e 3 Essa è a rampa unica in muratura con alzate e pedate rivestite in marmo, nel primo tratto, mentre quello che porta alla soffitta ha i gradini al rustico ed anche le pareti non sono intonacate. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia a 220 V per quanto

riguarda i locali abitabili, nelle restanti zone è funzionante, ma non completato; l'impianto idrico sanitario è funzionante; l'impianto termico è costituito da una caldaia tradizionale a gas metano, collocata nel locale centrale termica, posto a piano terra della part 112 sub 3. E' stata installata approssimativamente nel 2011-12, produce anche acqua calda sanitaria, i terminali di erogazione sono radiatori in ghisa a colonna e la distribuzione è a colonne montanti. Tutti i succitati impianti sono funzionanti, ma non sono state rinvenute certificazioni di conformità. Terreno esclusivo: Il comparto edilizio è posto su un terreno in parte pavimentato con autobloccanti e battuto di cemento ed in parte sistemato a prato, recintato ed accessibile tramite un cancello metallico. La proprietà comprende inoltre una porzione di terreno prospiciente la strada provinciale 132 di Ternavasso, delimitato da una serie di tavole in legno. Posto auto: Il cortile davanti al fabbricato principale è ampio ed offre la possibilità di parcheggio. Soffitta, cantina o simili: Non esiste un piano cantinato, mentre il secondo piano fuori terra della part 112 sub 1 è censito come soffitta. Gli altri locali accessori sono adibiti a deposito, centrale termica e ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta, ad oggi abitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1975 al 04/04/2006		Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novarese Paolo	02/01/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/04/2006 al 13/07/2011		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Moncalieri	16/08/2005	12/517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			05/06/2006	28416	17811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2011 al 10/10/2018		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Moncalieri	13/07/2011	744/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				38259	24701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Torino il 04/05/1990
 Reg. gen. 14490 - Reg. part. 2825
 Quota: 1/1
 Importo: € 20.658,28
 A favore di [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 20.658,28

Rogante: Barbarossa Edoardo

Data: 04/05/1990

N° repertorio: 17398/1835

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cuneo il 16/08/2006

Reg. gen. 44701 - Reg. part. 11321

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 5,111 %

Rogante: Martinelli Massimo

Data: 09/08/2006

N° repertorio: 170120

N° raccolta: 27874

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Santena (TO) il 03/08/2009

Reg. gen. 36188 - Reg. part. 23410

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Santena (TO) il 03/08/2009

Reg. gen. 36189 - Reg. part. 23411

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Alba (CN) il 01/09/2010

Reg. gen. 36769 - Reg. part. 23624

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Bra (CN) il 29/10/2012

Reg. gen. 37609 - Reg. part. 27559

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto pubblico di accettazione espressa eredità**

Trascritto a Orbassano (TO) il 10/07/2015

Reg. gen. 23976 - Reg. part. 16633

Quota: 3/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Asti il 09/10/2018
Reg. gen. 40516 - Reg. part. 28052
Quota: 1/4
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
 - **Domanda giudiziale di divisione**
Trascritto a Asti il 18/01/2019
Reg. gen. 2376 - Reg. part. 1708
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
 - **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Asti il 15/04/2019
Reg. gen. 15211 - Reg. part. 10586
Quota: 3/4
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Poirino, in data 21.06.2021 e rilasciato in data 06.07.2021. -La Variante al piano Regolatore approvata dal C.C. con Delibera n 45 del 03.10.2001 e s.m. ed i. classifica l'immobile completamente in zona agricola di particolare valenza ambientale e paesaggistica E2 e lo colloca tra i beni ambientali nel territorio extraurbano con *** (Comprende quegli edifici tutt'ora dotati anche solo in parte di peculiarità architettoniche di qualche interesse e nel contempo elementi di un rapporto scenografico o urbanistico meritevole di attenzione; Per questi edifici, oltre a quanto previsto al punto precedente, andrebbe richiesta una particolare attenzione anche nella valutazione degli aspetti architettonici dello stato attuale che risultano spesso conservare tipologie o stili di rilevante interesse documentario, per i quali sarebbe opportuno sollecitare azioni di conservazione e recupero piuttosto che di sostituzione). -L'art.5 delle NTA del PRGC definisce il comparto edilizio, in parte, sottoposto alla fascia di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana. -Nella carta di pericolosità geomorfologica i mappali interessati dall'esecuzione ricadono in classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM 11.03.1988. -Il regolamento acustico del Comune di Poirino dell'aprile 2006 colloca l'immobile nella classe acustica III, area di tipo misto. L'Allegato 8 riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'Allegato 9 le norme tecniche attuative del PRG del Comune di Poirino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

L'intero complesso edilizio ha origini antichissime, risultava infatti già presente nel Catasto Napoleonico nel 1812. Con Licenza edilizia n° 967 del 04.10.1974 il fabbricato rurale (oggi part.112 sub 1) venne trasformato in fabbricato civile abitazione mediante opere di riammodernamento; Con Autorizzazione Edilizia 540 del 25.05.1988 vengono autorizzate opere di manutenzione straordinaria nell'immobile di civile abitazione (part.112 sub 1); Il 31.05.2006 viene presentata una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi degli artt. 37 e 22 del DPR 380/2001 e s. m.ed i. per lavori di modifiche interne e delle aperture esterne sempre per la porzione abitativa del complesso immobiliare (part.112 sub 1); Il 03.04.2014 viene presentata una dichiarazione della proprietà di presa d'atto dello stato di fatto di immobile esistente relativamente a tutti i restanti immobili del complesso (part 112 sub 3, part. 128, part.129 sub 1-2, part 116 sub 5). Allegato 10: Pratiche edilizie

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra il progetto allegato all'ultima Autorizzazione (D.I.A. in sanatoria prot. 8824 del 31.05.2006 e Dichiarazione di Presa d'atto prot n° 5464 del 07.04.2014) e lo stato dei luoghi esiste corrispondenza per tutto tranne che per la realizzazione di lavori, non totalmente completati nella soffitta della porzione residenziale (part 112 sub 1), come risulta dall'Allegato 11: Confronto tra progetto e situazione reale, consistenti in: - costruzione di tramezzi interni per l'ottenimento di 4 camere ed un bagno; - costruzione di un controsoffitto in cartongesso. La superficie utile totale dei vani così ottenuti è di ~m²88.00 e l'altezza varia da un minimo di m 2.10 ed un massimo di m 2.98. I locali così ottenuti, realizzati abusivamente non rispettano gli standards urbanistici di legge nè le norme igienico edilizie vigenti; infatti nessuna camera possiede l'altezza media minima di legge, cioè m 2.70; il bagno possiede l'altezza media di m 2.40, ma in nessun locale è verificato il rapporto aereo-illuminante di 1/8 tra la superficie finestrata e quella di pavimento. Dall'esame della normativa edilizia, dei regolamenti locali ed in seguito all'incontro con i Tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Poirino, per rendere regolare il piano sottotetto, si possono percorrere due strade: 1: redigere una SCIA in sanatoria per le opere abusive, in base all'art. 37 del TU dell'Edilizia DPR 380/2001 che consentirebbe solo di rendere abitabile la porzione di sottotetto avente le caratteristiche igienico-sanitarie di legge. In questo caso l'oblazione consisterebbe nel doppio degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferente al costo di costruzione, oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione delle pratiche

necessarie. Il costo di questa possibilità si aggirerebbe sui € 12 000.00 oltre a ~€ 3 000.00 per le spese tecniche. 2: In alternativa si potrebbe sanare la costruzione dei tramezzi, senza modificare la destinazione d'uso dei locali (non abitabile) con una semplice C.I.L.A. a sanatoria e, in un secondo tempo, recuperare il sottotetto a fini abitativi in base alla Legge Regionale n 21/98 e s.m. ed i., modificata dalla L. R. 16/2018. Scegliendo questa strada si pagherebbe la sanzione generica legata alla C.I.L.A. di € 1 000.00 e poi si pagherebbero gli oneri di urbanizzazione ed il contributo afferente il costo di costruzione legati al recupero dei sottotetti a fini abitativi. Il costo, con questa scelta si aggirerebbe sui € 10 000.00 oltre a ~€ 4-5 000.00 per le spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Poirino (TO) - frazione Stuerda, 7
Il compendio pignorato, per intero, si compone di diverse unità immobiliari che, con differenti identificativi catastali formano un'immobile di civile abitazione e relativi accessori, situato in Frazione Stuerda, 7, nel comune di Poirino (TO), in una zona agricola, posta alla periferia sud, ad una distanza di circa 5 km dal centro cittadino. La costruzione dell'immobile risale, presumibilmente all'inizio del 1800, successivamente è stato ristrutturato. Gli edifici sono tutti realizzati in muratura portante, gli orizzontamenti sono in parte in voltini e putrelle, in parte piani. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; il tetto ha struttura principale in legno ed il manto di copertura è in coppi. Quanto sopra descritto è riportato negli Allegati 1: Documentazione Fotografica e 2: Elaborato grafico. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il CTU, in data 30.10.2020, informava a mezzo raccomandata AR [REDACTED] che il giorno 11.11.2020 alle ore 9.30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali. [REDACTED] con telefonata, seguita dall'invio di un certificato medico del 05.11.2020, chiedeva che tale data fosse posticipata per problemi di salute. Il CTU, con deposito telematico del 16.11.2020 informava il giudice dott. Marco Bottallo, che concedeva una proroga. Con Comunicazione del 09.12.2020, il Giudice dott. Marco Bottallo, veniva sostituito dal Giudice dott. Giuseppe Amoroso. In data 11.01.2021 il Giudice dott. Amoroso concede un ulteriore proroga al CTU di 30 giorni, ma l'udienza del 13.01.2021 viene rinviata al 19.04.2021. In data 02.03.2021, permanendo l'impossibilità di effettuare la visita di inizio delle operazioni peritali, il CTU chiede al Giudice, dott. Amoroso disposizioni sul da farsi. L'udienza del 19.04.2021 viene rinviata e fissata per il 07.06.2021, quando il Giudice dott. Amoroso, sentito anche [REDACTED] assegna al CTU il termine di 45 giorni per svolgere il proprio incarico e rinvia, per la prosecuzione delle operazioni di vendita, all'udienza del 13.09.2021. Il CTU, con raccomandata AR, avvisa [REDACTED] che, in

data 21.06.2021 alle ore 9.30, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali, che si sono effettivamente svolte, alla data indicata, alla presenza [REDACTED] Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 112, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 95, Part. 129, Sub. 2, Categoria C7 - Fg. 95, Part. 129, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 95, Part. 112, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 95, Part. 128, Categoria A7 - Fg. 95, Part. 116, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 111, Qualità ENTE URBANO - Fg. 95, Part. 112, Qualità ENTE URBANO - Fg. 95, Part. 116, Qualità ENTE URBANO - Fg. 95, Part. 128, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 244.039,00

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Poirino (TO) - Frazione Stuerda, 7 Il compendio pignorato, per un quarto, si compone di diverse unità immobiliari che, con differenti identificativi catastali formano un'immobile di civile abitazione e relativi accessori, situato in Frazione Stuerda, 7, nel comune di Poirino (TO), in una zona agricola, posta alla periferia sud, ad una distanza di circa 5 km dal centro cittadino. La costruzione dell'immobile risale, presumibilmente all'inizio del 1800, successivamente è stato ristrutturato. Gli edifici sono tutti realizzati in muratura portante, gli orizzontamenti sono in parte in voltini e putrelle, in parte piani. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; il tetto ha struttura principale in legno ed il manto di copertura è in coppi. Quanto sopra descritto è riportato negli Allegati 1: Documentazione Fotografica e 2: Elaborato grafico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 112, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 95, Part. 129, Sub. 2, Categoria C7 - Fg. 95, Part. 129, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 95, Part. 112, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 95, Part. 128, Categoria A7 - Fg. 95, Part. 116, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 111, Qualità ENTE URBANO - Fg. 95, Part. 112, Qualità ENTE URBANO - Fg. 95, Part. 116, Qualità ENTE URBANO - Fg. 95, Part. 128, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 244 039,00 Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il m² riferito alla superficie commerciale. La consistenza è stata calcolata con misure grafiche desunte dalle planimetrie catastali e con verifiche sul luogo. In analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, tenuto conto delle sue condizioni di stabilità, manutenzione e quant'altro prima descritto, previa indagini presso agenzie immobiliari relative alla compravendita di immobili similari, all'immobile di cui trattasi si attribuisce il seguente valore medio: 782.00 €/m². Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al comune di Poirino per fabbricati residenziali, in fascia suburbana, si rilevano, per uno stato conservativo normale i seguenti prezzi: da €/m² 840.00 a €/m² 1 250.00. Dalle medie dei sopracitati valori si ottiene un valore unitario di €/m² 1 045.00. Dal Borsino immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Torino, per i fabbricati residenziali ricadenti nel Comune di Poirino, per abitazioni civili ed economiche, si rilevano i seguenti prezzi: da €/m² 1 350.00 a €/m² 1 750.00. Dalle medie dei sopracitati valori si ottiene un valore unitario di €/m² 1 550.00. Dalla banca dati della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia di Torino, relativamente al comune di Poirino per unità immobiliari indipendenti, in buono stato ed abitabili, si rilevano i seguenti prezzi: da €/m² 900.00 a €/m² 1 200.00. Dalle medie dei sopracitati valori si ottiene un valore unitario di €/m² 1 050.00. Dalle medie di tutti i valori sopracitati si ottiene un valore medio di €/m² 1000.00. A questo valore di riferimento si sono applicati dei coefficienti K che tengono conto di una serie di caratteristiche proprie dell'immobile pignorato. Le caratteristiche tecnico-economiche che causano variazione dei prezzi sono così definibili: a) K1: standard sociale. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona; b) K2: standard servizi immobile. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione allo standard dei servizi presenti; c) K3: standard di manutenzione. Consente di stabilire le spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile; d) K4: dimensione dell'immobile. Consente di stabilire l'appetibilità dell'immobile in relazione alla richiesta sul mercato di beni con analoghe caratteristiche

dimensionali; e) K5: posizione dell'immobile. Consente di valutare l'incidenza di caratteristiche quali il piano, la vista, il soleggiamento ed il rumore; f) K6: la qualità dell'immobile. Consente di valutare la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile. Maggiorazioni e detrazioni: a) K1: standard sociale. L'immobile ricade in una zona agricola, a circa 5 km dal centro cittadino di Poirino, sulla Strada Provinciale n 132 di Ternavasso. K1=0.95 b) K2: standard servizi immobile. L'immobile è dotato di tutti i normali servizi intrinseci, compatibilmente con la collocazione geografica. K2=1.00 c) K3: standard di manutenzione. Il comparto edificato mostra discrete condizioni di manutenzione compatibilmente con l'età del fabbricato. K3=0.95 d) K4: dimensione dell'immobile. La superficie calpestabile complessiva è di ~ 380 m², ma, trattandosi di una vecchia costruzione agricola, più della metà è costituita da locali accessori alla residenza. Tale dimensione può interessare o l'impianto di un'attività o la realizzazione di un'attività turistica. Sull'appetibilità dell'immobile gioca inoltre, a sfavore, l'esistenza di una servitù sul fondo servente, avente ad oggetto il passaggio carraio e pedonale per una larghezza di m 5.00 e la presa d'acqua del pozzo esistente, gravante sul bene pignorato. K4=0,85 e) K5: posizione dell'immobile. L'immobile è in aperta campagna, tra coltivazioni, aziende agricole e costruzioni rurali, in posizione tranquilla e con una scarsissima esposizione al rumore. K5=1 f) K6: la qualità dell'immobile. La costruzione dell'immobile risale sicuramente a più di 200 anni fa, ma su di esso sono state eseguite opere di ristrutturazione ed, ad oggi, la qualità dei materiali e delle finiture impiegate è discreta. K6=0.95

$$\bullet K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 = 0.95 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.85 \cdot 1.00 \cdot 0.95 = 0.73 \quad 0.73 \cdot \text{€}/\text{m}^2 1000.00 = \text{€}/\text{m}^2 730.00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Poirino (TO) - frazione Stuerda, 7	334,30 mq	730,00 €/mq	€ 244.039,00	100,00%	€ 244.039,00
Valore di stima:					€ 244.039,00

Valore di stima: € 244.039,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 229.039,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Torino, li 27/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gonella Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All.1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All.2 Elaborato grafico
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All. 3 Inquadramento generale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4 Visure catastali
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - All 5: Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 6: Certificati di famiglia e residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.7: Atto di costituzione servitù
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All. 8: Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 9: PRGC Estratto Norme tecniche di attuazione
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - All. 10: Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All 11: Tavola di confronto
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12:Attestato di Prestazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it