

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento: Trascritto a Torino 2 (TO) il 25/05/2023 - Reg. gen. 22360 - Reg. part. 16989

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1
Destinazione (commerciale)	Forno Canavese (TO), Via Papandrea, 1, piano terreno e seminterrato
Dati catastali	Fg. 22 Part. 481 Sub. 69

VALORE MERCATO	€ 87.188,40
75% del VALORE DI MERCATO (somma minima accettabile dal delegato alla vendita come da L. 132/2015)	€ 65.391,30

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero

Note del CTU

--

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Olocco Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2023 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	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19

All'udienza del 25/07/2023, il sottoscritto Arch. Olocco Guido, con studio in Via Italia , 53 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email guido.olocco@gmail.com, PEC guido.olocco@architettitorinopec.it, Tel. 011 8006952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ad uso ristorante ubicato a Forno Canavese (TO) - Via Saverio Papandrea, 1, piano T, S1

DESCRIZIONE

Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 6 piani fuori terra. Il locale è composto da una sala ristorante con zona bar con ingresso su via Trucchetti, un locale cucina dotato di spogliatoio e un bagno al quale si accede tramite passaggio in corridoio condominiale. E' dotato di cantina e deposito al piano seminterrato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ad uso ristorante ubicato a Forno Canavese (TO) - Via Saverio Papandrea, 1, piano T, S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale commerciale confina a nord-ovest con via Papandrea e a sud-ovest con via Trucchetti. A sud-est il locale affaccia su cortile interno condominiale, mentre a nord-est confina con locali condominiali (ingresso comune e vano scala).

Al piano seminterrato cantina e deposito confinano da un lato con via Trucchetti e lateralmente il deposito confina con il cortile condominiale verso il quale ha un'uscita diretta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	122,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,50 m	T
Balcone scoperto	7,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	4,00 m	T
Cantina	20,50 mq	23,70 mq	0,20	4,74 mq	2,60 m	S1
Locale di deposito	10,70 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				149,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/09/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 22, Part. 481, Sub. 2 Categoria C1, Cons. 23 mq Rendita € 1.086,88 Piano T
Dal 24/09/1974 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 481, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 23 mq Rendita € 1.086,88 Piano T
Dal 30/06/1987 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 481, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 99 mq Rendita € 2.126,98 Piano T

Dal 13/02/2012 al 18/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 481, Sub. 69 Categoria C1 Cl.3, Cons. 122 mq Superficie catastale 145 mq Rendita € 3.547,34 Piano T, S1
Dal 18/09/2012 al 30/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 22, Part. 481, Sub. 69 Categoria C1 Cl.3, Cons. 122 mq Rendita € 3.547,34 Piano T, S1

Si sottolinea che l'attuale unità immobiliare catastalmente risulta essere la fusione dei subalterni 1 e 2 dal 13/02/2012. I due sub erano proprietà di **** Omissis **** e successivamente sono diventati proprietà di **** Omissis **** in virtù della Dichiarazione di Successione del 21/08/2013 (di cui si allega mod.204 alla presente perizia) e della successiva Accettazione Tacita di Eredità del 06/11/2015 (di cui si allega relativa Nota di Trascrizione).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	481	69		C1	3	122 mq	145 mq	3547,34 €	T, S1	

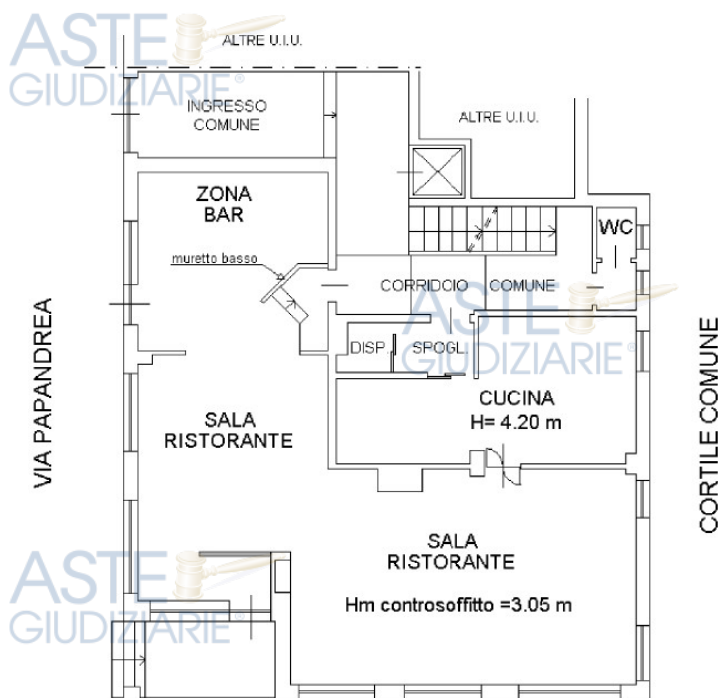
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del piano terreno emergono delle piccole differenze dovute alla presenza o assenza di piccole spallette, muretti bassi o canne fumarie non rilevate. Tuttavia queste piccole difformità non hanno alcuna incidenza reale sulla corrispondenza catastale in quanto non alterano in alcun modo la consistenza o il numero di vani dell'immobile periziato.

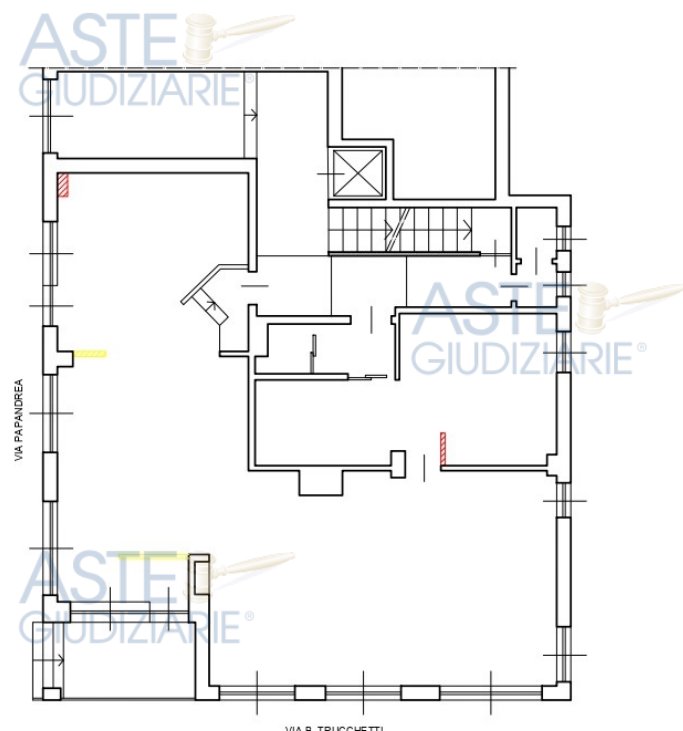
La planimetria catastale relativa alla cantina ed al deposito al piano seminterrato corrisponde allo stato dei luoghi rilevato.

Si riportano di seguito ed in allegato alla presente perizia gli elaborati grafici di confronto.



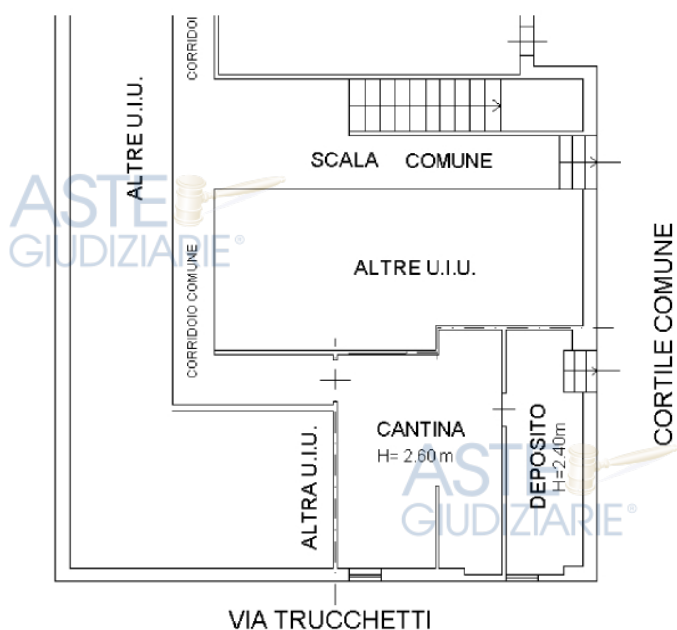
VIA TRUCCHETTI

Planimetria catastale piano terreno



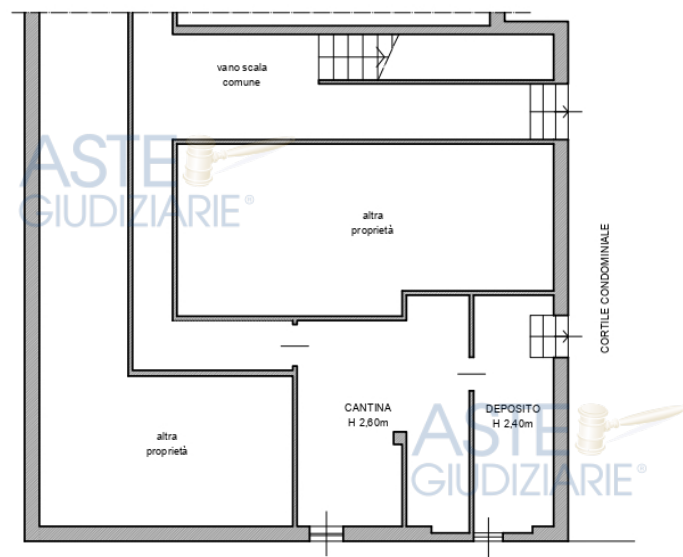
VIA B. TRUCCHETTI

Confronto planimetria con stato attuale rilevato



VIA TRUCCHETTI

Planimetria catastale piano seminterrato



Planimetria stato attuale piano seminterrato

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato ad uso principalmente residenziale. Le zone di accesso all'edificio e di smistamento verso le singole unità immobiliari sono di proprietà ed uso condominiale (atrio, vano scala, corridoio cantine,...). Si sottolinea che per accedere al servizio igienico del ristorante oggetto della presente perizia occorre passare in un corridoio condominiale facente parte del vano scala di distribuzione ai piani del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato, murature in laterizio, solai interpiano in laterocemento. La facciate prospettanti su via Papandrea e via Trucchetti è rivestita al piano terra con lastre di pietra, dal piano primo al piano sesto è rivestita in klinker ed intonaco; la facciata prospettante su interno cortile è priva del rivestimento del piano terreno in pietra; copertura a falde in coppi. Il locale commerciale è dotato di vetrine/serramenti e porta d'accesso in legno e vetro. Tutti gli infissi sono dotati di avvolgibili in metallo. Sono presenti impianto elettrico, idrico, citofonico e tv. Il locale commerciale è provvisto di ingresso sia su via Papandrea da marciapiede, che su via Trucchetti dalla loggia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1974 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca	24/09/1974	119228	2785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	18/10/1974	21917	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/07/2013	850	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	21/08/2013	22423	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2015	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bertani Stefano	06/11/2015	114919	19790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	10/11/2015	26906	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Torino il 09/07/2012
Reg. gen. 24880 - Reg. part. 3699
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Atzori Flaviano
Data: 29/06/2012
N° repertorio: 423
N° raccolta: 231
Note: Si rende noto che l'esecutato **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a - il 03/03/2006
Reg. gen. 2421 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si rende noto che l'esecutato **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Torino il 25/05/2023
Reg. gen. 22360 - Reg. part. 16989
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

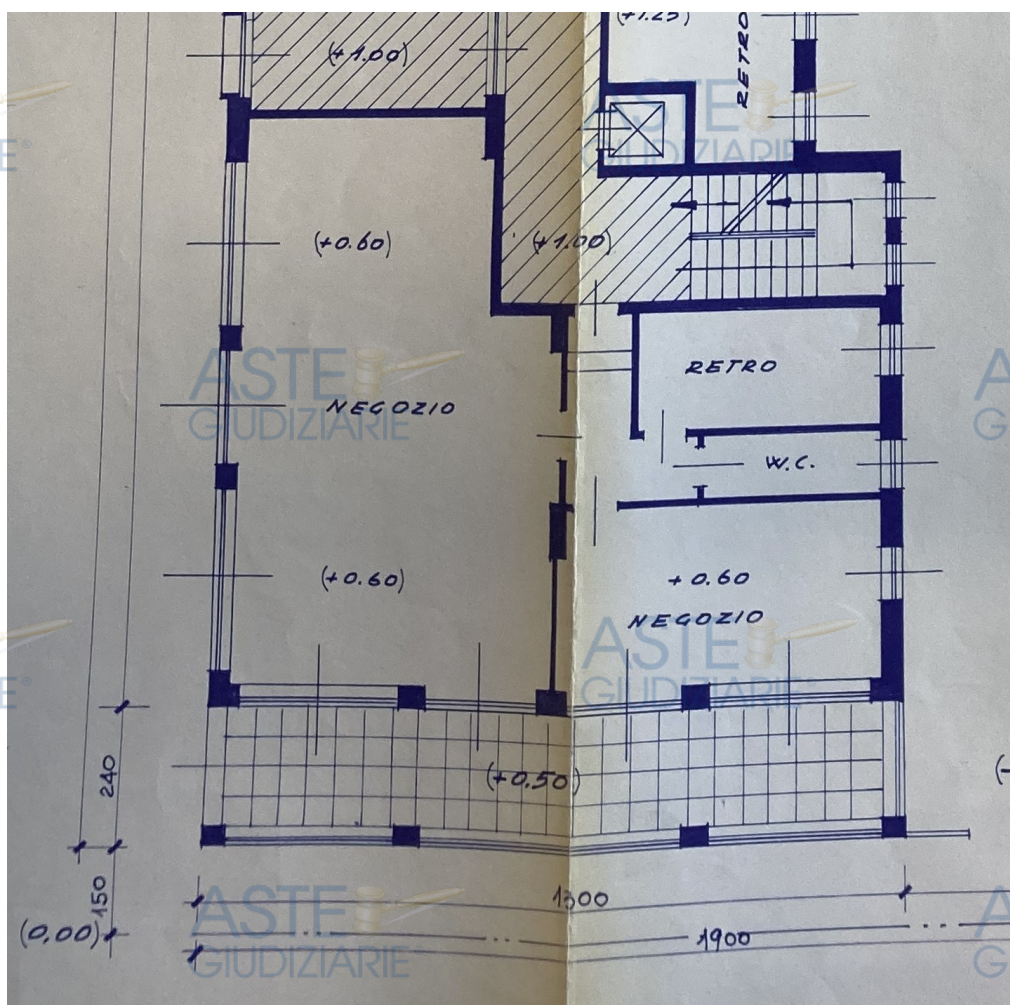
NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Forno Canavese è in vigore la Variante Parziale n.1 del Piano Regolatore Generale Municipale. Il bene pignorato risulta in zona RE 9f - "Aree residenziali di recente formazione". Nello specifico l'edificio è classificato come CR - "Edifici soggetti a riconfigurazione tipologica" per i quali, secondo le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione di tipo A sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e subordinati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati mediante

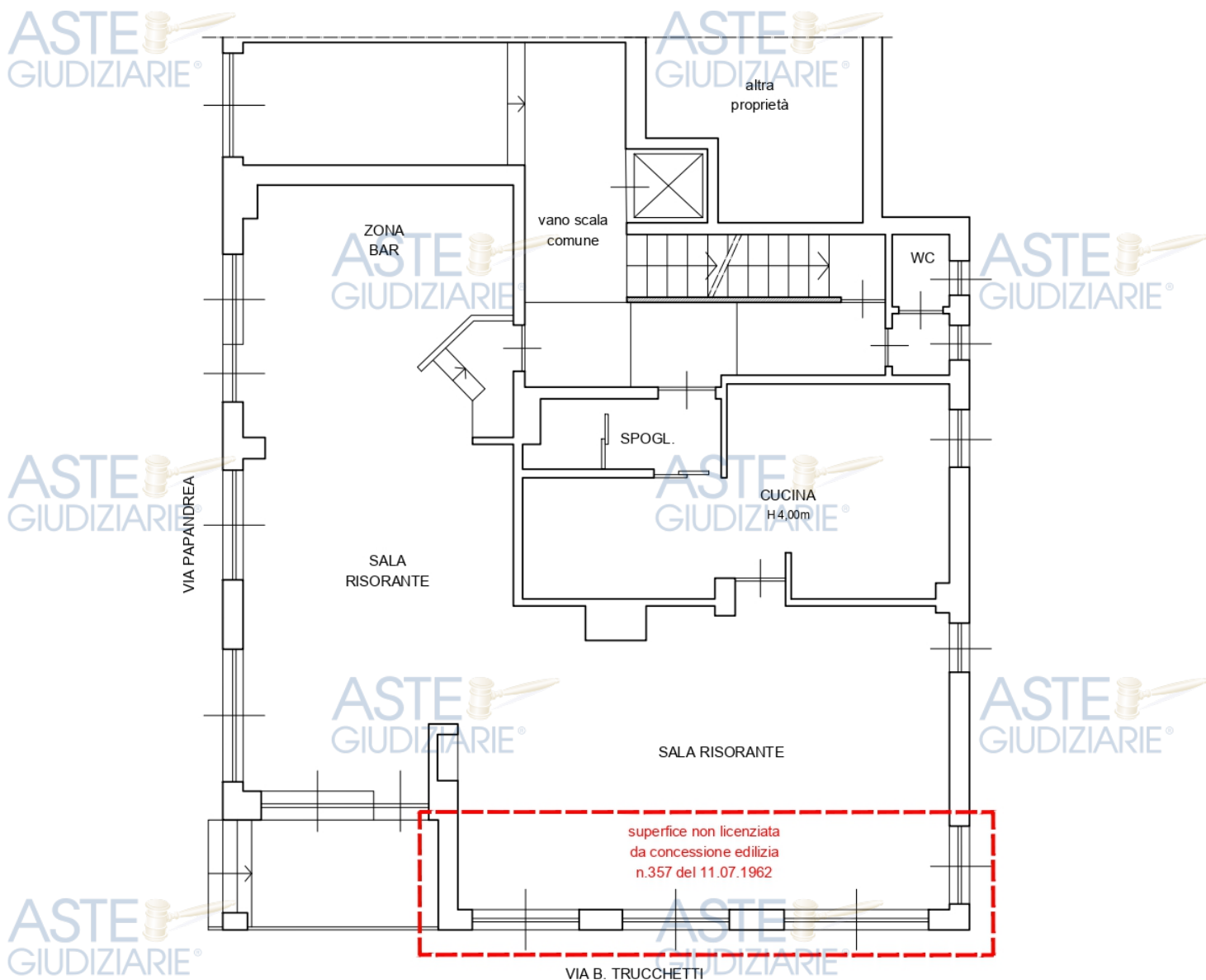
l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale.

Attualmente le prescrizioni delle NTA riportano un Indice Fondiario (If) ammissibile nell'area RE pari a 0,6mc/mq e un Rapporto di Copertura (Rc) pari al 40%.

Si sottolinea che, a seguito di accesso agli atti per la verifica urbanistico-edilizia, l'immobile presenta una difformità relativamente al volume edificato, infatti nella Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962 (Allegato n.5 alla presente perizia) l'intera facciata verso via Trucchetti presentava un'area porticata, mentre attualmente una porzione di tale porticato è stato chiuso aumentando il volume del locale commerciale. Lo stato attuale dei luoghi è stato riportato come stato di fatto all'interno della DIA n.59/05 del 23/01/2006 (Allegato n.6 alla presente perizia). Si riporta di seguito elaborato grafico esplicativo.

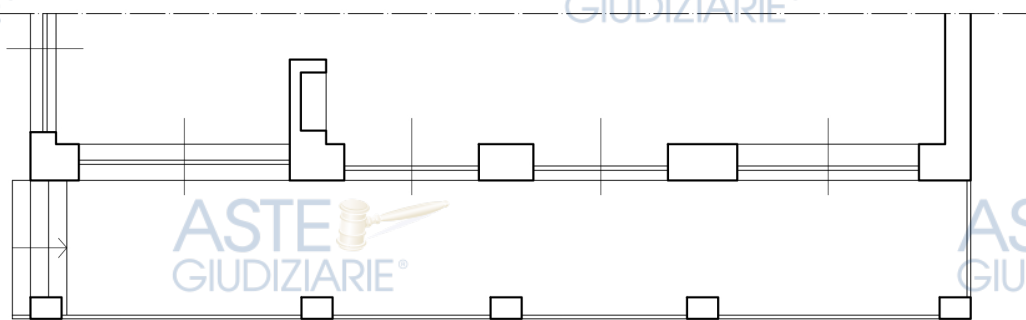


Stralcio planimetria Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962



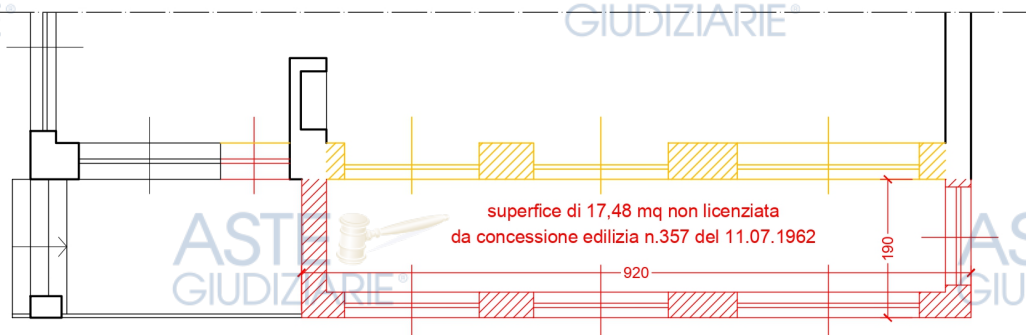
Stato attuale rilevato

Relativamente a tale difformità si evidenzia che sarebbe possibile sanare l'abuso edilizio ai sensi dell'art. 36 c.1 del D.P.R. 380/01 in quanto, a seguito di consultazione con i tecnici comunali, si riscontra assenza di parametri edilizi relativi alla volumetria all'epoca della Concessione edilizia del 1962, mentre nella normativa attuale è prevista la possibilità di un ampliamento igienico-funzionale come previsto dall'art.15 c.7 e dell'art.23 relativo alle norme specifiche di area delle Norme di Attuazione del PRGC in vigore (di cui si allega stralcio). Tale ampliamento viene ammesso "[...] per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa [...]". Si allega elaborato grafico con la verifica della superficie ampliata.



VIA B. TRUCCHETTI

Stralcio planimetria Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962

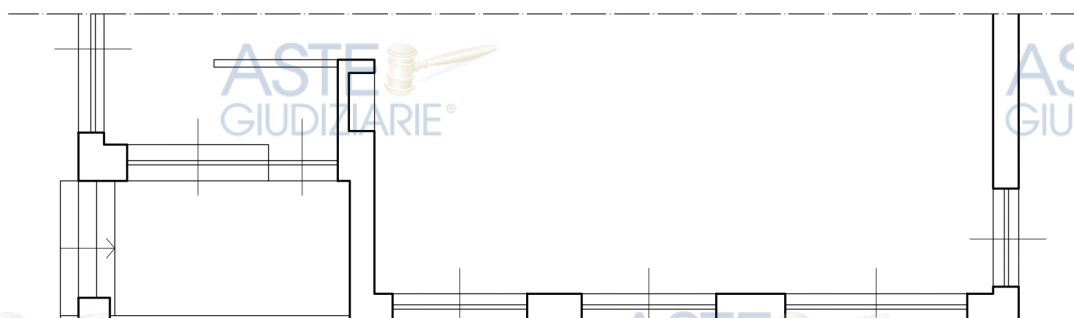


VIA B. TRUCCHETTI

DEMOLIZIONI/INTERVENTI NON ESEGUITI

NUOVE COSTRUZIONI/INTERVENTI REALIZZATI IN DIFFORMITA'

Sovrapposizione Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962 e stato attuale



VIA B. TRUCCHETTI

Stralcio planimetria stato attuale

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 risulta agibile.

Per quanto concerne la proprietà privata del servizio igienico esterno all'unità immobiliare con accesso da corridoio comune non è stato possibile reperire l'atto di provenienza con il quale la precedente proprietaria è entrata in possesso dell'immobile sub.1, così come anche dichiarato nel certificato notarile "[...] Per quanto riguarda invece l'unità già censita con il Foglio 22 p.481 sub.1, successivamente fusa nell'attuale sub.69, le ispezioni effettuate dall'impianto non hanno permesso di individuare l'atto con il quale la stessa [...] ne era diventata proprietaria."

Tuttavia attraverso le planimetrie catastali d'impianto del 01/04/1966 dei soppressi sub.1 e sub.2 (che sono stati successivamente fusi nel sub.69 attuale) si può osservare che, graficamente, il servizio igienico risulta rappresentato come di proprietà del sub.1. Si ricorda che la Concessione Edilizia del condominio è del 11/07/1962, data antecedente al deposito delle planimetrie. Si allegano le suddette planimetrie alla perizia.

Si sottolinea che, a seguito di accesso agli atti per la verifica urbanistico-edilizia, l'immobile presenta una difformità relativamente al volume edificato, infatti nella Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962 (Allegato n.5 alla presente perizia) l'intera facciata verso via Trucchetti presentava un'area porticata, mentre attualmente una porzione di tale porticato è stato chiuso aumentando il volume del locale commerciale. Lo stato attuale dei luoghi è stato riportato come stato di fatto all'interno della DIA n.59/05 del 23/01/2006 (Allegato n.6 alla presente perizia).

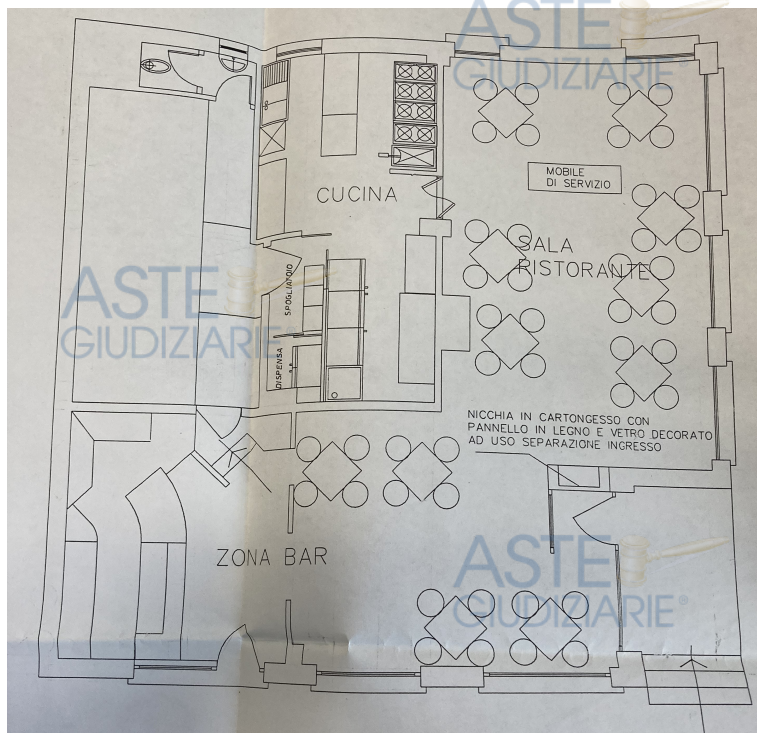
Per quanto concerne invece l'assetto planimetrico interno e la suddivisione dei locali la DIA n.59/05 del 23/01/2006 rappresenta quasi integralmente lo stato attuale, ad eccezione di alcune demolizioni (o mancate costruzioni a seguito di presentazione dell'istanza) che sono facilmente sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

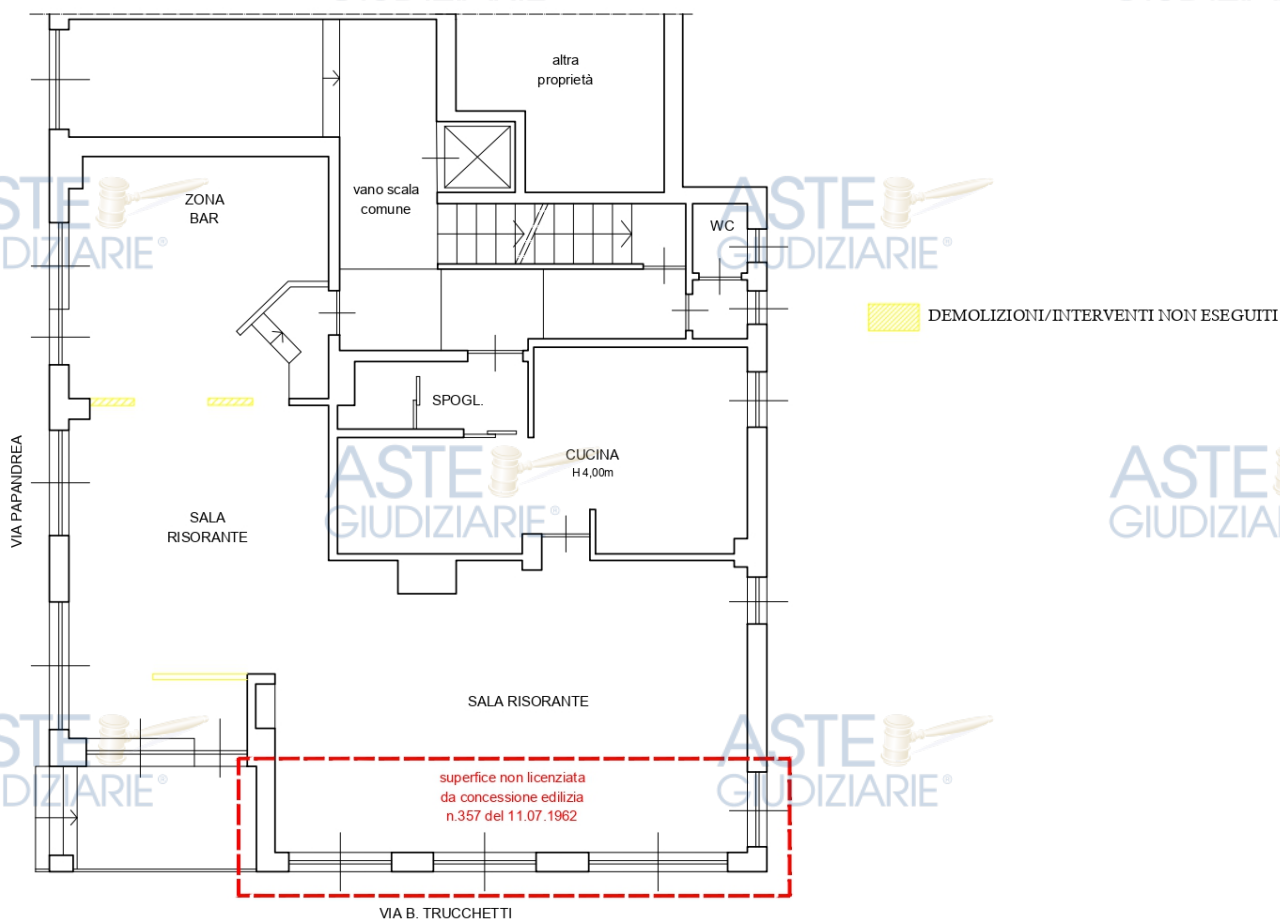
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce di quanto illustrato l'immobile non risulta pienamente conforme alla normativa urbanistico-edilizia. Per quanto concerne il volume non licenziato occorrono delle verifiche ulteriori e puntuali circa la possibilità di sanatoria dello stesso.

Si riporta di seguito, oltre che in allegato alla presente perizia, elaborato grafico di confronto.

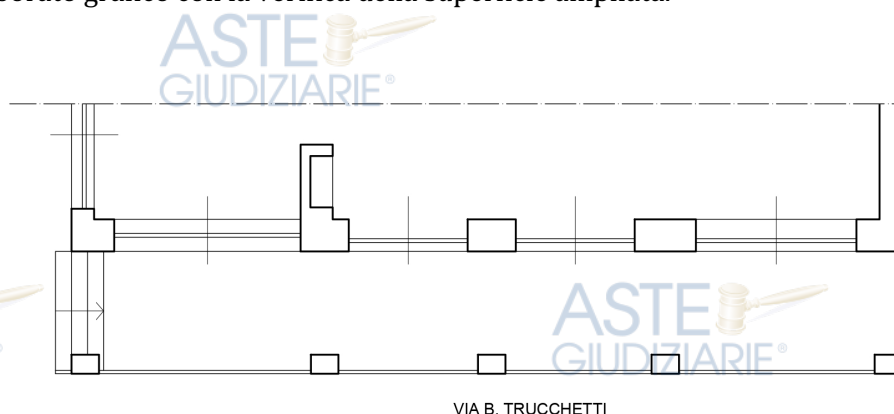


Stralcio planimetria DIA n.59/05 del 23/01/2006

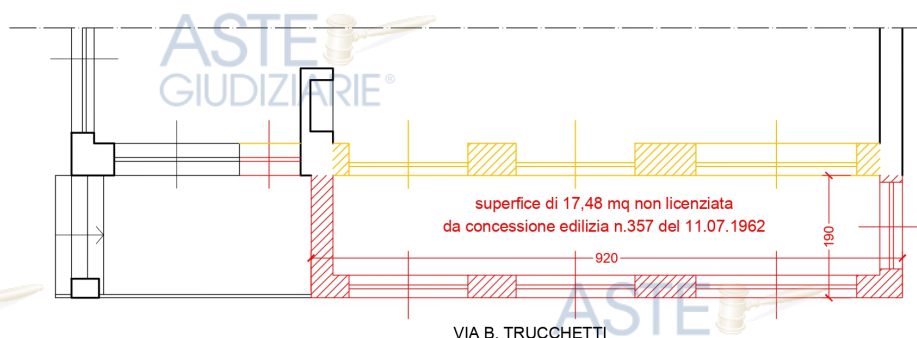


Confronto con stato attuale rilevato

Relativamente a tale difformità si evidenzia che sarebbe possibile sanare l'abuso edilizio ai sensi dell'art. 36 c.1 del D.P.R. 380/01 in quanto, a seguito di consultazione con i tecnici comunali, si riscontra assenza di parametri edilizi relativi alla volumetria all'epoca della Concessione edilizia del 1962, mentre nella normativa attuale è prevista la possibilità di un ampliamento igienico-funzionale come previsto dall'art.15 c.7 e dell'art.23 relativo alle norme specifiche di area delle Norme di Attuazione del PRGC in vigore (di cui si allega stralcio). Tale ampliamento viene ammesso "[...] per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa [...]". Si allega elaborato grafico con la verifica della superficie ampliata.

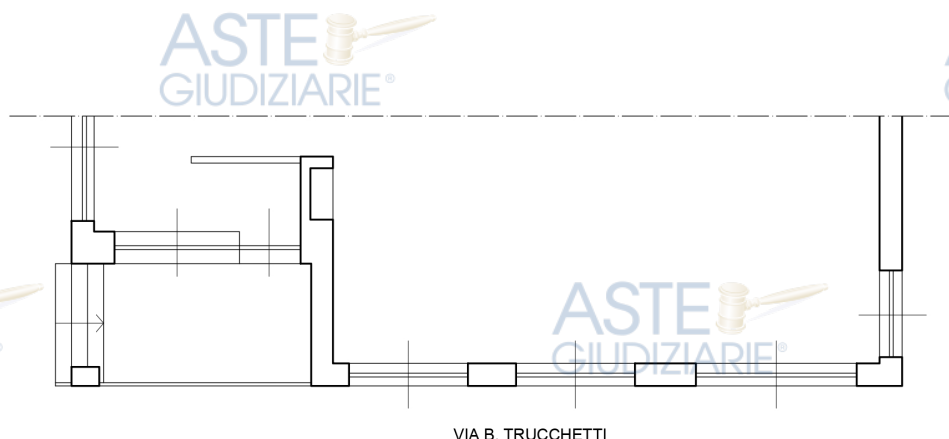


Stralcio planimetria Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962



- DEMOLIZIONI/INTERVENTI NON ESEGUITI
- NUOVE COSTRUZIONI/INTERVENTI REALIZZATI IN DIFFORMITA'

Sovrapposizione Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962 e stato attuale



Stralcio planimetria stato attuale

La realizzazione dell'ampliamento in abuso è riconducibile all'epoca stessa dell'edificazione del fabbricato, questo può essere facilmente dedotto sia dall'analisi visiva effettuata durante i sopralluoghi relativamente a materiali e tecniche, sia dalla planimetria catastale del sub.1 del 1966 (successivamente fuso con il sub.2) che riporta già la chiusura parziale dell'area porticata su via Trucchetti, così come risulta nello stato di fatto odierno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.521,58

Il debitore esecutato ha delle pendenze nei confronti del condominio, nello specifico:

- saldo esercizi condominiali precedenti: € 5.424,87
- spese condominiali gestione 2023/2024: € 1.096,71 (quota parte sino alla data di redazione della perizia)

Per un totale complessivo pari a € 6.521,58 Si precisa che nella somma indicata per la gestione 2023/2024 è considerata anche la rata di condominio n.3 scaduta il 15/01/2024 (cfr. allegati alla perizia)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ad uso ristorante ubicato a Forno Canavese (TO) - Via Saverio Papandrea, 1, piano T, S1
Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 6 piani fuori terra. Il locale è composto da una sala ristorante con zona bar con ingresso su via Trucchetti, un locale cucina dotato di spogliatoio e un bagno al quale si accede tramite passaggio in corridoio condominiale. E' dotato di cantina e deposito al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 481, Sub. 69, Categoria C1Valore di stima del bene: € 87.188,40
Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati:
 - Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:
 - Valori OMI aggiornati al primo semestre 2023 per i negozi siti nel Comune di Forno Canavese (TO), zona Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE Codice zona B1.

Il valore di stima è stato attribuito considerando:

- fonti di informazione utilizzate;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione.

Il valore unitario è stato ricavato applicando la seguente formula: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$. Dove K rappresenta il coefficiente dell'immobile che risulta pari a 0,75 ed è calcolato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Forno Canavese (TO) - Via Saverio Papandrea, 1, piano T, S1	149,04 mq	585,00 €/mq	€ 87.188,40	100,00%	€ 87.188,40
Valore di stima:					€ 87.188,40

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.

Settimo Torinese, li 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Olocco Guido

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ad uso ristorante ubicato a Forno Canavese (TO) - Via Saverio Papandrea, 1, piano T, S1
Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 6 piani fuori terra. Il locale è composto da una sala ristorante con zona bar con ingresso su via Truccheti, un locale cucina dotato di spogliatoio e un bagno al quale si accede tramite passaggio in corridoio condominiale. E' dotato di cantina e deposito al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 481, Sub. 69, Categoria C1 Destinazione urbanistica: Nel Comune di Forno Canavese è in vigore la Variante Parziale n.1 del Piano Regolatore Generale Municipale. il bene pignorato risulta in zona RE 9f - "Aree residenziali di recente formazione". Nello specifico l'edificio è classificato come CR - "Edifici soggetti a riconfigurazione tipologica" per i quali, secondo le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione di tipo A sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e subordinati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale. Attualmente le prescrizioni delle NTA riportano un Indice Fondiario (If) ammissibile nell'area RE pari a 0,6mc/mq e un Rapporto di Copertura (Rc) pari al 40%. Si sottolinea che, a seguito di accesso agli atti per la verifica urbanistico-edilizia, l'immobile presenta una difformità relativamente al volume edificato, infatti nella Concessione Edilizia n.357 del 11/07/1962 (Allegato n.5 alla presente perizia) l'intera facciata verso via Truccheti presentava un'area porticata, mentre attualmente una porzione di tale porticato è stato chiuso aumentando il volume del locale commerciale. Lo stato attuale dei luoghi è stato riportato come stato di fatto all'interno della DIA n.59/05 del 23/01/2006 (Allegato n.6 alla presente perizia). Si riporta di seguito elaborato grafico esplicativo. Relativamente a tale difformità si evidenzia che sarebbe possibile sanare l'abuso edilizio ai sensi dell'art. 36 c.1 del D.P.R. 380/01 in quanto, a seguito di consultazione con i tecnici comunali, si riscontra assenza di parametri edilizi relativi alla volumetria all'epoca della Concessione edilizia del 1962, mentre nella normativa attuale è prevista la possibilità di un ampliamento igienico-funzionale come previsto dall'art.15 c.7 e dell'art.23 relativo alle norme specifiche di area delle Norme di Attuazione del PRGC in vigore (di cui si allega stralcio). Tale ampliamento viene ammesso "[...] per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa [...]". Si allega elaborato grafico con la verifica della superficie ampliata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Forno Canavese (TO) - Via Saverio Papandrea, 1, piano T, S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 481, Sub. 69, Categoria C1	Superficie	149,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 6 piani fuori terra. Il locale è composto da una sala ristorante con zona bar con ingresso su via Trucchetti, un locale cucina dotato di spogliatoio e un bagno al quale si accede tramite passaggio in corridoio condominiale. E' dotato di cantina e deposito al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		