

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Badiali Florence, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	10
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso.....	11

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso</b> .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.....	30





Firmato Da: FLORENCE BADIALI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ecc67fb97aa9aa5225b3724263630b5



All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Arch. Badiali Florence, con studio in Via Paolo Regis,14 - 10034 - Chivasso (TO), email [florence84@libero.it](mailto:florence84@libero.it); [info@idea3architetti.com](mailto:info@idea3architetti.com), PEC [f.badiali@architettitorinopec.it](mailto:f.badiali@architettitorinopec.it), Tel. 339 5953447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Grosso, formato da poco più di mille abitanti e situato in provincia di Torino in Piemonte. Il comune confina con Nole, Villanova Canavese e Mathi. Ha un'estensione di 4.33 Km<sup>2</sup> ed è dotato dei seguenti servizi: una scuola dell'infanzia "Alfonso Brachet", una scuola primaria, una farmacia e altre attività commerciali come alimentari, ferramenta ecc. Per la banca e altri servizi occorre recarsi ai comuni limitrofi. In prossimità del confine tra Grosso e Villanova Canavese è collocata la stazione ferroviaria "Villanova-Grosso" in cui transita la linea di collegamento tra Germagnano e Venaria Reale.

L'immobile è situato, più precisamente, nella frazione denominata "Località Vauda", a 3,8 km nord di Grosso. È raggiungibile dal centro del comune tramite la strada provinciale 22. La proprietà è collocata in un'area poco edificata, con aree agricole e un ecocentro.

L'edificio è composto da due piani fuori terra e la porzione di proprietà pignorata è collocata dal piano terra. I beni oggetto della perizia consistono in: un'abitazione civile (A3) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 113 - e l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.

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

In data 27/04/2023, la sottoscritta Arch. Florence Badiali, con studio in Via Paolo Regis n. 14 - 10034 - Chivasso (TO), e-mail [info@idea3architetti.com](mailto:info@idea3architetti.com), PEC [f.badiali@architettitorinopec.it](mailto:f.badiali@architettitorinopec.it), Tel. 3395953447, veniva nominata Esperto ex art. 569 c.p.c., ed in data 02/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito depositandone verbale in via telematica presso il Tribunale Ordinario di Ivrea. Il giudice dell'Esecuzione è la dott.ssa Stefania Frojo. Le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 29/05/2023 in loco alla presenza del Ctu nominato e del custode nominato, si è potuto accedere all'immobile e visitarne tutti i locali.

Nello svolgimento delle indagini preliminari, sono state acquisite presso i competenti Pubblici Uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, Archivio edilizio del comune di ubicazione dell'immobile, Agenzia delle Entrate, etc.) tutte le certificazioni i documenti necessari all'istruttoria della presente relazione.

Gli accertamenti peritali, infine, si concludevano compiendo in loco le opportune indagini di mercato.

All'uopo la scrivente esperta assumeva informazioni sull'andamento dei prezzi medi praticati per beni immobili siti nella medesima località ed a condizioni che possano essere ritenute similari secondo i comuni criteri di estimo.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

La proprietà oggetto della perizia è collocata nel comune di Grosso, in un'area poco edificata. L'edificio residenziale è composto da due piani fuori terra, la porzione in via di esproprio è costituita dal piano terra. In aderenza nel lato nord-est si trova l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.

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

A seguito della nomina, come indicato nella descrizione del fabbricato residenziale, le operazioni peritali sono iniziate in data 29/05/2023 in loco alla presenza del Ctu nominato e del custode nominato. Si è potuto accedere all'immobile e visitarne tutti i locali.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

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

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

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)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

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)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'immobile è collocato in un'area poco edificata, confina a est con un prato/bosco e a ovest in aderenza con un'altra abitazione. L'autorimessa di pertinenza della proprietà è collocata a lato dell'abitazione civile. I beni si affacciano su una corte comune sia nel lato nord-est che sud-ovest. Nel lato nord-est sono presenti in aderenza al fabbricato civile due tettoie e all'interno del cortile c'è una pensilina con una zona pranzo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'autorimessa confina in aderenza nel lato nord-ovest con l'abitazione. Mentre a sud-est e nord-est si affaccia verso i due cortili di pertinenza alla proprietà e infine a est verso un prato/bosco.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	167,00 mq	167,00 mq	1	167,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,00 mq</b>		



Il fabbricato di civile abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, collegati tramite una scala comune, la porzione pignorata riguarda il piano terra. L'unità è così composta: un soggiorno/zona cucina, due bagni, quattro camere e un ripostiglio. Davanti alle camere sono presenti due tettoie e una terza nel cortile. La superficie indicata è la superficie catastale totale indicata per l'immobile identificato con F.2 Part. 582 Sub. 113, la superficie con escluse le aree scoperte è 159 m<sup>2</sup>.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

L'immobile ha l'accesso principale a sud. Nel lato nord-ovest è presente una porzione aggiuntiva di fabbricato, non presente nella planimetria catastale con anch'essa ingresso a sud. La superficie indicata è la superficie catastale totale indicata per l'immobile identificato con F.2 Part. 582 Sub. 114, la superficie totale catastale è 70 m<sup>2</sup>.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 582, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 6,5 vani
Dal 02/06/2006 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 582, Sub. 107 Categoria A3, Cons. 3,5 vani
Dal 15/05/2007 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 02, Part. 582, Sub. 113 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 386,05 Piano Terra

Il bene acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha subito una variazione ed è stata formata l'unità con sub. 107. Il 15/05/2007 è avvenuta una variazione catastale con diversa distribuzione degli spazi interni: l'immobile

individuato con F. 2 Part. 582 Sub. 107 diventa F. 2 Part. 582 Sub. 113.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2006 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 582, Sub. 109 Categoria C7, Cons. 175 Superficie catastale 175 mq
Dal 15/05/2007 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 582, Sub. 114 Categoria C6 Cl.2, Cons. 64 Superficie catastale 70 mq Rendita € 254,51 Piano Terra

E' avvenuta una variazione catastale con diversa distribuzione degli spazi interni: l'immobile individuato attualmente con F.2 Part. 582 Sub. 114 in precedenza era identificato con F. 2 Part. 582 Sub. 109.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	02	582	113		A3	2	6,5 vani	167 mq	386,05 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	574										
2	578										
2	579										
2	582										

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'analisi dei documenti confrontati con lo stato dei luoghi si è potuto verificare lo stato di corrispondenza catastale. All'interno della proprietà sono presenti vari abusi edilizi. La distribuzione interna dei locali risulta essere in linea con la planimetria catastale. Ma all'esterno ci sono varie irregolarità:

- Nella planimetria è indicata la presenza di una tettoia aperta ma nello stato attuale dei luoghi è presente una tettoia chiusa.
- A lato c'è una seconda tettoia/veranda con struttura in legno abusiva.
- Di fronte alle tettoie citate in precedenza ne è presente una terza, costituita da una struttura lignea aperta che funge da copertura per una zona pranzo con cucina, anch'essa irregolare.

Non essendoci corrispondenza catastale e data l'impossibilità di regolarizzare lo stato di fatto, in quanto non conforme alla normativa comunale (vedi paragrafi normativa urbanistica e regolarità edilizia), è necessario demolire le parti aggiunte in modo da ritornare alla situazione presente al catasto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	582	114		C6	2	64	70 mq	254,51 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	574										
2	578										
2	579										
2	582										

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è presente un abuso edilizio: l'autorimessa ha una porzione aggiunta nel lato est con un rispettivo ingresso e si estende verso il cortile interno fino alla tettoia chiusa. Non essendoci corrispondenza catastale e data l'impossibilità di regolarizzare lo stato di fatto, in quanto non

conforme alla normativa comunale (vedi paragrafi normativa urbanistica e regolarità edilizia), è necessario demolire le parti aggiunte in modo da ritornare alla situazione presente al catasto.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.. L'immobile non ha contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.. L'immobile non ha contratti di locazione in essere.

## PATTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'immobile attualmente è abitato dall'esecutato e non risultano contratti di locazione in corso intestati a terzi.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'immobile attualmente è utilizzato dall'esecutato e non risultano contratti di locazione in corso intestati a terzi.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Lo stato conservativo dell'abitazione è scarso, sia dal punto di vista manutentivo che igienico. È stata oggetto di una recente ristrutturazione nel 2006. Al suo interno sono presenti delle infiltrazioni e muffe dovute all'umidità nel disimpegno e nel bagno collocato vicino all'autorimessa. Inoltre non sono presenti delle coibentazioni per migliorare il rendimento energetico dell'edificio.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Lo stato di conservazione del bene è scarso, in quanto presenta scarsa manutenzione e superfetazioni. In particolare, oltre ad avere una qualità costruttiva scadente, il manufatto necessita di vari interventi: è necessaria la riparazione o la sostituzione degli infissi e la manutenzione della copertura. Quest'ultima ha una porzione nel centro con l'assenza di tegole e con conseguenti problemi legati all'infiltrazione dell'acqua. Inoltre, l'autorimessa è per la maggior parte dello spazio occupata da oggetti e arredi.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Le parti comuni sono costituite dalle due corti poste sul lato nord-est e sud-ovest, dalle scale di collegamento all'unità abitativa del piano primo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Non sono presenti delle parti comuni ma all'interno dell'autorimessa ci sono zone di altra proprietà, ovvero un locale caldaia e un ripostiglio, come indicato dalla planimetria catastale e della pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire Prot. 390 9 Febbraio 2007. Il locale caldaia ha accesso dall'esterno mentre il ripostiglio ha un unico accesso all'interno dell'autorimessa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

E' presente il diritto di passaggio per raggiungere le parti comuni, i locali caldaia e ripostiglio collocati all'interno dell'autorimessa.

All'interno dell'atto di compravendita a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/06/2002, Reg. Generale n. 26584, Reg. Particolare n. 17917 viene trascritta la volontà di realizzare una recinzione tra la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre, l'impianto di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere si prescrive che continui ad essere di proprietà ed uso comune. Vengono accettate dall'acquirente tutte le servitù attive e passive gravanti i beni suddetti, quali indicate nell'atto di divisione a rogito notaio A.M. Levrero Vignani del 31 luglio 1984, Repertorio n. 67655/7149, registrato a Ciriè il 20 agosto 1984 al n. 2455.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

E' presente il diritto di passaggio all'interno dell'autorimessa per l'accesso al ripostiglio di altra proprietà.

All'interno dell'atto di compravendita a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12/06/2002, Reg. Generale n. 26584, Reg. Particolare n. 17917 viene trascritta la volontà di realizzare una recinzione tra la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre, l'impianto di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere si prescrive che continui ad essere di proprietà ed uso comune. Vengono accettate dall'acquirente tutte le servitù attive e passive gravanti i beni suddetti, quali indicate nell'atto di divisione a rogito notaio A.M. Levrero Vignani del 31 luglio 1984, Repertorio n. 67655/7149, registrato a Ciriè il 20 agosto 1984 al n. 2455.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

La descrizione della proprietà è stata elaborata secondo le risultanze delle visure e sulla base della documentazione recepita dell'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Grosso, nonché quanto visibile dal sopralluogo all'unità immobiliare.

#### Stato generale

Lo stato generale dell'immobile, come descritto in precedenza, è scarso, sia dal punti di vista della manutenzione che delle condizioni igieniche.

#### Caratteristiche generali dell'immobile

Unità immobiliare a destinazione abitativa la cui categoria catastale è A/3 (abitazione di tipo economico) – consistenza 6,5 vani per una superficie catastale di 167 mq.

L'unità immobiliare oggetto della perizia è situata al piano terreno, il piano primo è di un'altra proprietà. L'unità immobiliare ha annesso un posto auto coperto nell'autorimessa a lato dell'abitazione (F. 2 Part. 582 Sub. 114).

#### Area esterna e pertinenze

L'area esterna comprende, oltre ai due cortili, tre tettoie e l'autorimessa. Una tettoia è identificata all'interno delle planimetrie catastali come aperta ma si presenta come chiusa. Ha una copertura in lamiera ed è ricoperta da vegetazione.

Le altre due non erano riportate all'interno dell'ultima pratica edilizia dell'immobile e risultano quindi abusive. Una è situata in aderenza al fabbricato, a lato della tettoia citata in precedenza. Ha una struttura in legno ed è chiusa sui vari lati. La copertura è formata da un'ondulina in pvc e la pavimentazione è composta da autobloccanti. L'altra è collocata all'interno del cortile, anch'essa ha una struttura in legno, la copertura invece è realizzata con una lamiera. Funge da copertura per una cucina ed ha una pavimentazione in legno.

#### Caratteristiche costruttive

La struttura dell'edificio è in muratura ed è suddivisa su due piani. La facciata dell'immobile è intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno con persiane dello stesso materiale.

#### Finiture interne

I muri interni sono intonacati e i due servizi presentano un rivestimento in piastrelle. La camera da letto più piccola, un bagno e la zona giorno hanno una volta in mattoni a vista. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in gres porcellanato effetto cotto.

#### Impianti tecnologici

E' installata una stufa a legna per il riscaldamento e una caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia.

E' presente un vespaio areato ma non ci sono coibentazioni che migliorano l'isolamento termico dell'edificio.

#### Necessità di interventi

L'immobile necessita di interventi di risanamento delle infiltrazioni di umidità presenti nei locali del disimpegno e del bagno. Inoltre, è necessario regolarizzare gli abusi edilizi presenti con la demolizione delle superfetazioni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

La descrizione della proprietà è stata elaborata secondo le risultanze delle visure e sulla base della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosso nonché di quanto visibile attraverso i sopralluoghi esterni e l'accesso ai locali interni.

#### Caratteristiche generali

Autorimessa di tipologia C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) con superficie catastale di 70 mq. L'immobile è una pertinenza dell'edificio di civile abitazione posto in aderenza nel lato nord-ovest. Rispetto alla

planimetria catastale e allo stato autorizzato è presente un'ampliamento verso il cortile interno e una porzione aggiunta che si estende da quella principale verso est.

La struttura è formata da muri in muratura irregolari e da una copertura lignea con manto di copertura in coppi. La copertura necessita di interventi di manutenzione in quanto nella zona centrale si può notare la mancanza di alcune tegole con conseguenti problemi di infiltrazione all'interno del locale.

La pavimentazione del locale è in cemento grezzo in cattivo stato. Gli infissi sono in legno e necessitano interventi riparazione o sostituzione.

Necessità di interventi

Lo stato di conservazione come descritto in precedenza è scarso. L'immobile necessita di interventi di manutenzione alla copertura e la sostituzione degli infissi.

Oltre agli interventi citati in precedenza è necessario regolarizzare l'abuso edilizio presente con la demolizione delle parti aggiunte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'immobile risulta essere occupato dal soggetto debitore con il coniuge e i due figli. Per maggiori informazioni sul nucleo familiare si rimanda al Certificato di stato civile allegato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

L'immobile risulta essere utilizzato dal soggetto debitore con il coniuge e i due figli. Per maggiori informazioni sul nucleo familiare si rimanda al Certificato di stato civile allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2002 al 13/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2006	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUNO COMOLLO	13/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2006	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comollo Bruno			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ivrea il 16/02/2022  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 1061

Importo: € 12.967,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.033,50  
Spese: € 933,00

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ivrea il 18/07/2017  
Reg. gen. 29735 - Reg. part. 19963  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Torino il 07/03/2023  
Reg. gen. 9333 - Reg. part. 6984  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, dipendenze, accessori, ragioni e diritti degli immobili oggetto della presente nota.

### Oneri di cancellazione

E' necessario verificare l'ammontare dell'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto creditore dell'iscrizione del 16/02/2022, dal 01/01/2022 è stata incorporata per fusione alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante atto di fusione ed incorporazione a rogito del notaio Elisabetta Vincelli del 28/12/2021.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ivrea il 16/02/2022  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 1061  
Importo: € 12.967,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.033,50  
Spese: € 933,00

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ivrea il 18/07/2017  
Reg. gen. 29735 - Reg. part. 19963  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Torino il 07/03/2023  
Reg. gen. 9333 - Reg. part. 6984  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, dipendenze, accessori, ragioni e diritti degli immobili oggetto della presente nota.

### **Oneri di cancellazione**

E' necessario verificare l'ammontare dell'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto creditore dell'iscrizione del 16/02/2022, dal 01/01/2022 è stata incorporata per fusione alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante atto di fusione ed incorporazione a rogito del notaio Elisabetta Vincelli del 28/12/2021.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale risulta che il bene oggetto della perizia non ha vincoli storici o ambientali. E' situato nell'area a destinazione agricola - E parti del territorio da destinare alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo.

Rispetto alla pericolosità geomorfologica l'immobile si trova in un'area classe II-1, ovvero in condizione di moderata pericolosità e con terreni superficiali scarsamente drenanti (vedi PRGC Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica).

INTERVENTI AMMESSI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE NELL'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA E

Nella variante al PRGC del 3 Ottobre 2011, in particolare nella Tavola uso del suolo vengono riportati gli interventi consentiti per ogni area (vedi fig. 1 stralcio PRGC):

“Sono previsti interventi:

- di recupero degli edifici esistenti facenti parte di aziende agricole;
- di manutenzione ordinaria delle unità produttive esistenti;
- di recupero conservativo degli edifici rurali esistenti abbandonati ( manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico) con possibile cambio di destinazione da convenzionarsi con il comune;
- di nuovi edifici per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole;”

Invece, analizzando le Norme Tecniche di Attuazione gli interventi previsti per le aree a destinazione agricola - E - sono riportati all'interno dell'art. 45 che si riporta in seguito:

Art. 45 - aree E - Agricole produttive (NTA II parte, pag. 64)

“Sono ammessi, con riferimento all'art. 15, interventi di:

- recupero, ammodernamento e potenziamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole (ristrutturazioni come da punti: 4.1., 4.2., 4.4.);
- recupero conservativo (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come da punti: 1, 2, 3);
- recupero di rustici abbandonati (ristrutturazione come da punto 4.5) con possibile cambio di destinazione d'uso, finalizzato al recupero di insediamenti tipici per residenza permanente o temporanea di vacanza e per agriturismo previa realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione essenziali (acquedotto, rete fognatura anche mediante impiego di depuratori singoli o consortili).

In tali casi, sia per il recupero di SLP consistenti che per la presenza di manufatti aventi caratteristiche tipologiche di rilievo ambientale con impiego di materiali tradizionali della zona (manufatti in pietra, parti lignee, etc.) che dovranno essere conservati, il Comune prescrive il convenzionamento ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.;

- nuovo impianto per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole, con riferimento all'indice If generale di mc 0,03/mq, secondo le prescrizioni e limitazioni previste dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, che si intende integralmente riportato da cui si ricava che gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare, in funzione dei vari tipi di colture, i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse - mc 0,06 per mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate - mc 0,05 per mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate - mc 0,03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato - mc 0,02 per mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole - mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali - mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda.”

L'art. 45 nella descrizione degli interventi ammessi si riferisce alle prescrizioni citate all'interno nell'art. 15 comma 4.1, 4.2 e 4.4, si riporta dunque per completezza l'art.15:

Art. 15 - Definizione degli interventi (NTA I parte pag. 20)

“4.1. Ristrutturazione edilizia costituita da lavori che, investendo totalmente o parzialmente un edificio, non comportino alterazioni del volume costruito, né variazioni delle destinazioni d'uso in atto e delle superfici utili abitative.”

“4.2. Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio.

È ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o tali all'epoca della costruzione, disposti a cortina o contigui con differenza dei colmi comprese in un intervallo di mt 0,50-0,80.

Per quanto non in contrasto valgono le definizioni di cui al punto 4.1 che precede, con la sola eccezione afferente le quote dei colmi e delle gronde, per le quali è ammessa una variazione in altezza, in più o in meno non superiore a m 0,50 conseguente la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo il D.M. 5.7.75 ed eventuali piccoli aumenti non superiori al 20% della superficie utile abitabile mediante il recupero dei volumi ex-agricoli e dei sottotetti purché in presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria nel rispetto delle “Norme per il recupero funzionale dei rustici” in virtù della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9.”

“4.4. Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti, avente per oggetto:

- gli interventi ammessi al punto 4.1.;
- limitati ampliamenti delle SLP per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per questi interventi è consentita «una tantum» per ogni unità edilizia, sia a destinazione residenziale che artigianale o commerciale, un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e comunque, sempre «una tantum», un massimo di 25 mq.”

Inoltre, riprendendo nuovamente l'art. 45 delle NTA citato in precedenza vengono descritte delle disposizioni in merito ai materiali da utilizzare, ovvero:

"Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale di proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori, è ammessa «una tantum» la realizzazione di autorimesse entro il limite di due posti-auto per unità abitativa e di piccoli depositi per attrezzi, tettoie e box per cavalli in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a. per depositi attrezzi superficie lorda massima mq 10 con altezza alla gronda di mt 2,50;
- b. per le tettoie superficie lorda massima mq 25 con altezza alla gronda di mt 4,50;"

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale risulta che il bene oggetto della perizia non ha vincoli storici o ambientali. E' situato nell'area a destinazione agricola - E parti del territorio da destinare alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo.

Rispetto alla pericolosità geomorfologica l'immobile si trova in un'area classe II-1, ovvero in condizione di moderata pericolosità e con terreni superficiali scarsamente drenanti (vedi PRGC Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica).

INTERVENTI AMMESSI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE NELL'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA E  
Nella variante al PRGC del 3 Ottobre 2011, in particolare nella Tavola uso del suolo vengono riportati gli interventi consentiti per ogni area (vedi fig. 1 stralcio PRGC):

"Sono previsti interventi:

- di recupero degli edifici esistenti facenti parte di aziende agricole;
- di manutenzione ordinaria delle unità produttive esistenti;
- di recupero conservativo degli edifici rurali esistenti abbandonati ( manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico) con possibile cambio di destinazione da convenzionarsi con il comune;
- di nuovi edifici per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole;"

Invece, analizzando le Norme Tecniche di Attuazione gli interventi previsti per le aree a destinazione agricola - E - sono riportati all'interno dell'art. 45 che si riporta in seguito:

Art. 45 - aree E - Agricole produttive (NTA II parte, pag. 64)

"Sono ammessi, con riferimento all'art. 15, interventi di:

- recupero, ammodernamento e potenziamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole (ristrutturazioni come da punti: 4.1., 4.2., 4.4.);
- recupero conservativo (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come da punti: 1, 2, 3);
- recupero di rustici abbandonati (ristrutturazione come da punto 4.5) con possibile cambio di destinazione d'uso, finalizzato al recupero di insediamenti tipici per residenza permanente o temporanea di vacanza e per agriturismo previa realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione essenziali (acquedotto, rete fognatura anche mediante impiego di depuratori singoli o consortili).

In tali casi, sia per il recupero di SLP consistenti che per la presenza di manufatti aventi caratteristiche tipologiche di rilievo ambientale con impiego di materiali tradizionali della zona (manufatti in pietra, parti lignee, etc.) che dovranno essere conservati, il Comune prescrive il convenzionamento ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.;

- nuovo impianto per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole, con riferimento all'indice If generale di mc 0,03/mq, secondo le prescrizioni e limitazioni previste dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, che si intende integralmente riportato da cui si ricava che gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare, in funzione dei vari tipi di colture, i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse - mc 0,06 per mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate - mc 0,05 per mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate - mc 0,03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato - mc 0,02 per mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole - mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali - mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda.”

L'art. 45 nella descrizione degli interventi ammessi si riferisce alle prescrizioni citate all'interno nell'art. 15 comma 4.1, 4.2 e 4.4, si riporta dunque per completezza l'art.15:

Art. 15 - Definizione degli interventi (NTA I parte pag. 20)

“4.1. Ristrutturazione edilizia costituita da lavori che, investendo totalmente o parzialmente un edificio, non comportino alterazioni del volume costruito, né variazioni delle destinazioni d'uso in atto e delle superfici utili abitative.”

“4.2. Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio.

È ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o tali all'epoca della costruzione, disposti a cortina o contigui con differenza dei colmi comprese in un intervallo di mt 0,50-0,80.

Per quanto non in contrasto valgono le definizioni di cui al punto 4.1 che precede, con la sola eccezione afferente le quote dei colmi e delle gronde, per le quali è ammessa una variazione in altezza, in più o in meno non superiore a m 0,50 conseguente la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo il D.M. 5.7.75 ed eventuali piccoli aumenti non superiori al 20% della superficie utile abitabile mediante il recupero dei volumi ex-agricoli e dei sottotetti purché in presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria nel rispetto delle “Norme per il recupero funzionale dei rustici” in virtù della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9.”

“4.4. Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti, avente per oggetto:

- gli interventi ammessi al punto 4.1.;
- limitati ampliamenti delle SLP per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per questi interventi è consentita «una tantum» per ogni unità edilizia, sia a destinazione residenziale che artigianale o commerciale, un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e comunque, sempre «una tantum», un massimo di 25 mq.”

Inoltre, riprendendo nuovamente l'art. 45 delle NTA citato in precedenza vengono descritte delle disposizioni in merito ai materiali da utilizzare, ovvero:

"Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale di proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori, è ammessa «una tantum» la realizzazione di autorimesse entro il limite di due posti-auto per unità abitativa e di piccoli depositi per attrezzi, tettoie e box per cavalli in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a. per depositi attrezzi superficie lorda massima mq 10 con altezza alla gronda di mt 2,50;
- b. per le tettoie superficie lorda massima mq 25 con altezza alla gronda di mt 4,50;"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti del Comune di Grosso in data 04/05/2023 sono state trovate delle pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di stima che è stato oggetto di interventi. Le pratiche di cui si riportano i riferimenti sono:

- Permesso di Costruire Prot. N. 1013 del 28/03/2006;
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire Prot. N. 390 del 9/02/2007.

Rispetto all'ultima variante la proprietà presenta degli abusi edilizi nelle aree esterne. Invece la distribuzione interna è rimasta invariata. Le difformità delle aree esterne si possono così riassumere:

- La tettoia n°1 indicata nelle planimetrie come aperta in realtà è chiusa;
- A lato c'è una seconda tettoia/veranda con la struttura in legno non presente nei titoli edilizi;
- All'interno della corte c'è una terza tettoia adibita a zona pranzo con cucina anch'essa non presente nei titoli

Siccome lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima pratica edilizia presentata in Comune, viene analizzata la normativa urbanistica riportata in precedenza dalla quale ne consegue:

- Tettoia n°1: Nonostante sia indicata come aperta allo stato dei luoghi si presenta chiusa andando quindi a creare una volumetria aggiuntiva. Le sue dimensioni riportate all'interno del titolo edilizio Variante a Permesso di Costruire n.09/06 del 30/09/2006 sono superiori al limite massimo consentito dal recupero dei fabbricati esistenti. Inoltre, i materiali utilizzati per la costruzione della tettoia stessa, in particolare la copertura in lamiera non corrisponde alle caratteristiche prescritte dall'art. 45 delle NTA, ovvero l'articolo prevede l'utilizzo di una copertura con struttura lignea e manto di copertura in tegole laterizie. L'intervento quindi non rispettando la normativa vigente deve essere riportato allo stato presente all'interno del titolo edilizio, rimuovendo le superfetazioni che chiudono la struttura.
- Tettoia/veranda n°2: La superfetazione è costituita da una struttura in legno e ha come copertura un'ondulina in pvc. Ha i lati chiusi tramite delle zanzariere. La pavimentazione della pertinenza è in autobloccanti. L'intervento realizzato come del caso della tettoia n°1 non rispetta i limiti dimensionali dettati dalle NTA. Inoltre, i materiali di costruzione utilizzati non rispecchiano quelli previsti dall'art.45 delle NTA, ovvero "in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie". È necessaria la rimozione della struttura andando a ripristinare le condizioni descritte all'interno del titolo edilizio depositato nel Comune di Grosso.
- Tettoia n°3: La tettoia è aperta su tre lati, ha una struttura in legno, copertura lignea e manto in lamiera, anche in questo caso i materiali di costruzione non sono conformi alle prescrizioni dell'art- 45 delle NTA. Dato il mancato rispetto dei criteri imposti dalla normativa, anche in questo caso è necessaria la rimozione della pertinenza.

Data la normativa urbanistica riportata in precedenza e l'analisi dello stato di fatto ne consegue l'impossibilità di sanare gli abusi edilizi e la necessità di demolire tutti gli ampliamenti facendo tornare la proprietà nelle condizioni autorizzate dagli organi preposti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta di accesso agli atti del Comune di Grosso in data 04/05/2023 sono state trovate delle pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di stima che è stato oggetto di interventi. Le pratiche di cui si riportano i riferimenti sono:

- Permesso di Costruire Prot. N. 1013 del 28/03/2006;
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire Prot. N. 390 del 9/02/2007.

Nell'ultima pratica edilizia presentata è indicata la distribuzione del locale interno e il rispetto dell'area da adibire a posto auto richiesta dalla normativa vigente.

Lo stato dei luoghi presenta degli abusi edilizi e non c'è corrispondenza catastale. Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata, come descritto in precedenza, è presente una porzione aggiuntiva di fabbricato verso il lato est e a nord c'è un'ampliamento verso il cortile fino all'altezza della tettoia chiusa.

La porzione aggiuntiva a est presenta una copertura lignea con manto in tegole, mentre la chiusura dell'involucro è formata da un mix di materiali, quindi soltanto in parte risulta essere conforme alle

disposizioni sui materiali dell'art. 45 delle NTA. Inoltre, le dimensioni superano sia quelle consentite per la realizzazione delle autorimesse per i proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori e sia il limite "una tantum" di ampliamento consentito per un'unità immobiliare. La copertura della porzione di ampliamento a nord differisce da quella del garage ed è in lamiera. Dunque i materiali utilizzati non risultano essere conformi alla normativa comunale vigente.

Data la descrizione dello stato di fatto dei luoghi e le prescrizioni della normativa riportate in precedenza ne consegue che il garage non risulta essere sanabile allo stato odierno dei luoghi sia per le dimensioni dell'ampliamento che in parte per i materiali utilizzati. È necessaria quindi la demolizione delle parti aggiunte per ripristinare lo stato autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Grosso, formato da poco più di mille abitanti e situato in provincia di Torino in Piemonte. Il comune confina con Nole, Villanova Canavese e Mathi. Ha un'estensione di 4.33 Km<sup>2</sup> ed è dotato dei seguenti servizi: una scuola dell'infanzia "Alfonso Brachet", una scuola primaria, una farmacia e altre attività commerciali come alimentari, ferramenta ecc. Per la banca e altri servizi occorre recarsi ai comuni limitrofi. In prossimità del confine tra Grosso e Villanova Canavese è collocata la stazione ferroviaria "Villanova-Grosso" in cui transita la linea di collegamento tra Germagnano e Venaria Reale. L'immobile è situato, più precisamente, nella frazione denominata "Località Vauda", a 3,8 km nord di Grosso. È raggiungibile dal centro del comune tramite la strada provinciale 22. La proprietà è collocata in un'area poco edificata, con aree agricole e un ecocentro. L'edificio è composto da due piani fuori terra e la porzione di proprietà pignorata è collocata dal piano terra. I beni oggetto della perizia consistono in: un'abitazione civile (A3) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 113 - e l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 02, Part. 582, Sub. 113, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 574 - Fg. 2, Part. 578 - Fg. 2, Part. 579 - Fg. 2, Part. 582

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

Valore di stima del bene: € 90.180,00

Per determinare il valore di stima è stato considerato in particolare lo stato di conservazione dell'immobile, gli interventi di manutenzione necessari e alla zona in cui è collocato.

Il prezzo di stima è stato calcolato sulla base della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Secondo Semestre, anno 2022, Provincia di Torino, Comune di Grosso, centrale/intero territorio comunale, Abitazioni di tipo economico, min 540€ e max 810€. Tenendo conto delle considerazioni citate in precedenza si è adottato il valore di mercato minimo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso

La proprietà oggetto della perizia è collocata nel comune di Grosso, in un'area poco edificata. L'edificio residenziale è composto da due piani fuori terra, la porzione in via di esproprio è costituita dal piano terra. In aderenza nel lato nord-est si trova l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 582, Sub. 114, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 574 - Fg. 2, Part. 578 - Fg. 2, Part. 579 - Fg. 2, Part. 582

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

Valore di stima del bene: € 11.900,00

Per determinare il valore di stima sono state considerate in particolare le seguenti variabili: lo stato di conservazione dell'immobile e gli interventi di manutenzione necessari.

Il prezzo di stima è stato calcolato sulla base della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Secondo Semestre, anno 2022, Provincia di Torino, Comune di Grosso, centrale/intero territorio comunale, Box, min 340€ e max 510€. Tenendo conto delle considerazioni citate in precedenza e delle caratteristiche costruttive del fabbricato più assimilabili a un deposito agricolo che a un box auto, si è dimezzata la quotazione al valore di 170€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso	167,00 mq	540,00 €/mq	€ 90.180,00	100,00%	€ 90.180,00

Bene N° 2 - Garage Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso	70,00 mq	170,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 102.080,00

Valore di stima: € 102.080,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%
Altro	10420,00	€

**Valore finale di stima: € 81.452,00**

Il prezzo di stima è stato calcolato sulla base della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Secondo Semestre, anno 2022, Provincia di Torino, Comune di Grosso, centrale/intero territorio comunale, Abitazioni di tipo economico (max 810€ e min 540€) e box (max 510€ e min 340€). E' stato utilizzato il valore minimo per la parte residenziale e un valore deprezzato per l'autorimessa.

A seguito dell'analisi dei regolamenti comunali e del parere dell'ufficio tecnico del Comune di Grosso gli interventi sia del bene n°1 - residenza che del bene n°2 - garage non risultano essere conformi ai regolamenti comunali ed è necessario il ripristino della situazione raffigurata agli atti. Al totale è stato quindi applicato un deprezzamento del 10% per lo stato degli immobili ed è stato sottratto l'importo di 10.420,00€ per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile tramite la demolizione delle porzioni aggiunte. La decurtazione del valore di stima viene fatto sulla base dei costi di ripristino dello stato autorizzato dei luoghi con il prezzario della Regione Piemonte anno 2023.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il perito si riserva valutazioni che possano derivare da elementi sopravvenuti al deposito della presente perizia. Le valutazioni effettuate dalla presente sono state effettuate sulla base di valutazioni di carattere fiduciario degli elaborati depositati presso il Comune ed il Catasto.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile e residenza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Grosso, formato da poco più di mille abitanti e situato in provincia di Torino in Piemonte. Il comune confina con Nole, Villanova Canavese e Mathi. Ha un'estensione di 4.33 Km<sup>2</sup> ed è dotato dei seguenti servizi: una scuola dell'infanzia "Alfonso Brachet", una scuola primaria, una farmacia e altre attività commerciali come alimentari, ferramenta ecc. Per la banca e altri servizi occorre recarsi ai comuni limitrofi. In prossimità del confine tra Grosso e Villanova Canavese è collocata la stazione ferroviaria "Villanova-Grosso" in cui transita la linea di collegamento tra Germagnano e Venaria Reale. L'immobile è situato, più precisamente, nella frazione denominata "Località Vauda", a 3,8 km nord di Grosso. È raggiungibile dal centro del comune tramite la strada provinciale 22. La proprietà è collocata in un'area poco edificata, con aree agricole e un ecocentro. L'edificio è composto da due piani fuori terra e la porzione di proprietà pignorata è collocata dal piano terra. I beni oggetto della perizia consistono in: un'abitazione civile (A3) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 113 - e l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 02, Part. 582, Sub. 113, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 574 - Fg. 2, Part. 578 - Fg. 2, Part. 579 - Fg. 2, Part. 582  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale risulta che il bene oggetto della perizia non ha vincoli storici o ambientali. E' situato nell'area a destinazione agricola - E parti del territorio da destinare alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo. Rispetto alla pericolosità geomorfologica l'immobile si trova in un'area classe II-1, ovvero in condizione di moderata pericolosità e con terreni superficiali scarsamente drenanti (vedi PRGC Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica). INTERVENTI AMMESSI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE NELL'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA E Nella variante al PRGC del 3 Ottobre 2011, in particolare nella Tavola uso del suolo vengono riportati gli interventi consentiti per ogni area (vedi fig. 1 stralcio PRGC): "Sono previsti interventi: - di recupero degli edifici esistenti facenti parte di aziende agricole; - di manutenzione ordinaria delle unità produttive esistenti; -di recupero conservativo degli edifici rurali esistenti abbandonati ( manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico) con possibile cambio di destinazione da convenzionarsi con il comune; - di nuovi edifici per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole," Invece, analizzando le Norme Tecniche di Attuazione gli interventi previsti per le aree a destinazione agricola - E - sono riportati all'interno dell'art. 45 che si riporta in seguito: Art. 45 - aree E - Agricole produttive (NTA II parte, pag. 64) "Sono ammessi, con riferimento all'art. 15, interventi di: - recupero, ammodernamento e potenziamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole (ristrutturazioni come da punti: 4.1., 4.2., 4.4.); - recupero conservativo (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come da punti: 1, 2, 3); - recupero di rustici abbandonati (ristrutturazione come da punto 4.5) con possibile cambio di destinazione d'uso, finalizzato al recupero di insediamenti tipici per residenza permanente o temporanea di vacanza e per agriturismo previa realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione essenziali (acquedotto, rete fognatura anche mediante impiego di depuratori singoli o consortili). In tali casi, sia per il recupero di SLP consistenti che per la presenza di manufatti aventi caratteristiche tipologiche di rilievo ambientale con impiego di materiali tradizionali della zona (manufatti in pietra, parti lignee, etc.) che dovranno essere conservati, il Comune prescrive il convenzionamento ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.; - nuovo impianto per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole, con riferimento all'indice If generale di mc 0,03/mq, secondo le prescrizioni e limitazioni previste dall'art.

25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, che si intende integralmente riportato da cui si ricava che gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare, in funzione dei vari tipi di colture, i seguenti limiti: a) terreni a colture protette in serre fisse - mc 0,06 per mq; b) terreni a colture orticole o floricole specializzate - mc 0,05 per mq; c) terreni a colture legnose specializzate - mc 0,03 per mq; d) terreni a seminativo ed a prato - mc 0,02 per mq; e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole - mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda; f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali - mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda." L'art. 45 nella descrizione degli interventi ammessi si riferisce alle prescrizioni citate all'interno nell'art. 15 comma 4.1, 4.2 e 4.4, si riporta dunque per completezza l'art.15: Art. 15 - Definizione degli interventi (NTA I parte pag. 20) "4.1. Ristrutturazione edilizia costituita da lavori che, investendo totalmente o parzialmente un edificio, non comportino alterazioni del volume costruito, né variazioni delle destinazioni d'uso in atto e delle superfici utili abitative." "4.2. Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio. È ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o tali all'epoca della costruzione, disposti a cortina o contigui con differenza dei colmi comprese in un intervallo di mt 0,50-0,80. Per quanto non in contrasto valgono le definizioni di cui al punto 4.1 che precede, con la sola eccezione afferente le quote dei colmi e delle gronde, per le quali è ammessa una variazione in altezza, in più o in meno non superiore a m 0,50 conseguente la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo il D.M. 5.7.75 ed eventuali piccoli aumenti non superiori al 20% della superficie utile abitabile mediante il recupero dei volumi ex-agricoli e dei sottotetti purché in presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria nel rispetto delle "Norme per il recupero funzionale dei rustici" in virtù della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9." "4.4. Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti, avente per oggetto: - gli interventi ammessi al punto 4.1.; - limitati ampliamenti delle SLP per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici. Per questi interventi è consentita «una tantum» per ogni unità edilizia, sia a destinazione residenziale che artigianale o commerciale, un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e comunque, sempre «una tantum», un massimo di 25 mq." Inoltre, riprendendo nuovamente l'art. 45 delle NTA citato in precedenza vengono descritte delle disposizioni in merito ai materiali da utilizzare, ovvero: "Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale di proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori, è ammessa «una tantum» la realizzazione di autorimesse entro il limite di due posti-auto per unità abitativa e di piccoli depositi per attrezzi, tettoie e box per cavalli in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie aventi le seguenti caratteristiche dimensionali: a. per depositi attrezzi superficie lorda massima mq 10 con altezza alla gronda di mt 2,50; b. per le tettoie superficie lorda massima mq 25 con altezza alla gronda di mt 4,50;"

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso**

La proprietà oggetto della perizia è collocata nel comune di Grosso, in un'area poco edificata. L'edificio residenziale è composto da due piani fuori terra, la porzione in via di esproprio è costituita dal piano terra. In aderenza nel lato nord-est si trova l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 582, Sub. 114, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 574 - Fg. 2, Part. 578 - Fg. 2, Part. 579 - Fg. 2, Part. 582 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale risulta che il bene oggetto della perizia non ha vincoli storici o ambientali. E' situato nell'area a destinazione agricola - E parti del territorio da destinare alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo. Rispetto alla pericolosità geomorfologica l'immobile si trova in un'area classe II-1, ovvero in condizione di moderata pericolosità e con terreni superficiali scarsamente drenanti (vedi PRGC Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica). INTERVENTI AMMESSI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE NELL'AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA E Nella variante al PRGC del 3 Ottobre 2011, in particolare nella Tavola uso del suolo vengono riportati gli interventi consentiti per ogni area (vedi fig. 1 stralcio PRGC): "Sono previsti interventi: - di recupero degli edifici esistenti facenti

parte di aziende agricole; - di manutenzione ordinaria delle unità produttive esistenti; -di recupero conservativo degli edifici rurali esistenti abbandonati ( manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, risanamento igienico) con possibile cambio di destinazione da convenzionarsi con il comune; - di nuovi edifici per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole;" Invece, analizzando le Norme Tecniche di Attuazione gli interventi previsti per le aree a destinazione agricola - E - sono riportati all'interno dell'art. 45 che si riporta in seguito: Art. 45 - aree E - Agricole produttive (NTA II parte, pag. 64) "Sono ammessi, con riferimento all'art. 15, interventi di: - recupero, ammodernamento e potenziamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole (ristrutturazioni come da punti: 4.1., 4.2., 4.4.); - recupero conservativo (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come da punti: 1, 2, 3); - recupero di rustici abbandonati (ristrutturazione come da punto 4.5) con possibile cambio di destinazione d'uso, finalizzato al recupero di insediamenti tipici per residenza permanente o temporanea di vacanza e per agriturismo previa realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione essenziali (acquedotto, rete fognatura anche mediante impiego di depuratori singoli o consortili). In tali casi, sia per il recupero di SLP consistenti che per la presenza di manufatti aventi caratteristiche tipologiche di rilievo ambientale con impiego di materiali tradizionali della zona (manufatti in pietra, parti lignee, etc.) che dovranno essere conservati, il Comune prescrive il convenzionamento ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.; - nuovo impianto per abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole, con riferimento all'indice If generale di mc 0,03/mq, secondo le prescrizioni e limitazioni previste dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, che si intende integralmente riportato da cui si ricava che gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare, in funzione dei vari tipi di colture, i seguenti limiti: a) terreni a colture protette in serre fisse - mc 0,06 per mq; b) terreni a colture orticole o floricole specializzate - mc 0,05 per mq; c) terreni a colture legnose specializzate - mc 0,03 per mq; d) terreni a seminativo ed a prato - mc 0,02 per mq; e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole - mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda; f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali - mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda." L'art. 45 nella descrizione degli interventi ammessi si riferisce alle prescrizioni citate all'interno nell'art. 15 comma 4.1, 4.2 e 4.4, si riporta dunque per completezza l'art.15: Art. 15 - Definizione degli interventi (NTA I parte pag. 20) "4.1. Ristrutturazione edilizia costituita da lavori che, investendo totalmente o parzialmente un edificio, non comportino alterazioni del volume costruito, né variazioni delle destinazioni d'uso in atto e delle superfici utili abitative." "4.2. Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio. È ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o tali all'epoca della costruzione, disposti a cortina o contigui con differenza dei colmi comprese in un intervallo di mt 0,50-0,80. Per quanto non in contrasto valgono le definizioni di cui al punto 4.1 che precede, con la sola eccezione afferente le quote dei colmi e delle gronde, per le quali è ammessa una variazione in altezza, in più o in meno non superiore a m 0,50 conseguente la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo il D.M. 5.7.75 ed eventuali piccoli aumenti non superiori al 20% della superficie utile abitabile mediante il recupero dei volumi ex-agricoli e dei sottotetti purché in presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria nel rispetto delle "Norme per il recupero funzionale dei rustici" in virtù della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9." "4.4. Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti, avente per oggetto: - gli interventi ammessi al punto 4.1.; - limitati ampliamenti delle SLP per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici. Per questi interventi è consentita «una tantum» per ogni unità edilizia, sia a destinazione residenziale che artigianale o commerciale, un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e comunque, sempre «una tantum», un massimo di 25 mq." Inoltre, riprendendo nuovamente l'art. 45 delle NTA citato in precedenza vengono descritte delle disposizioni in merito ai materiali da utilizzare, ovvero: "Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale di proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori, è ammessa «una tantum» la realizzazione di autorimesse entro il limite di due posti-auto per unità abitativa e di piccoli depositi per attrezzi, tettoie e box per cavalli in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie aventi le seguenti

caratteristiche dimensionali: a. per depositi attrezzi superficie lorda massima mq 10 con altezza alla gronda di mt 2,50; b. per le tettoie superficie lorda massima mq 25 con altezza alla gronda di mt 4,50;"

**Prezzo base d'asta: € 81.452,00**




SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.452,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 02, Part. 582, Sub. 113, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 574 - Fg. 2, Part. 578 - Fg. 2, Part. 579 - Fg. 2, Part. 582	<b>Superficie</b>	167,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'abitazione è scarso, sia dal punto di vista manutentivo che igienico. È stata oggetto di una recente ristrutturazione nel 2006. Al suo interno sono presenti delle infiltrazioni e muffe dovute all'umidità nel disimpegno e nel bagno collocato vicino all'autorimessa. Inoltre non sono presenti delle coibentazioni per migliorare il rendimento energetico dell'edificio.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Grosso, formato da poco più di mille abitanti e situato in provincia di Torino in Piemonte. Il comune confina con Nole, Villanova Canavese e Mathi. Ha un'estensione di 4.33 Km <sup>2</sup> ed è dotato dei seguenti servizi: una scuola dell'infanzia "Alfonso Brachet", una scuola primaria, una farmacia e altre attività commerciali come alimentari, ferramenta ecc. Per la banca e altri servizi occorre recarsi ai comuni limitrofi. In prossimità del confine tra Grosso e Villanova Canavese è collocata la stazione ferroviaria "Villanova-Grosso" in cui transita la linea di collegamento tra Germagnano e Venaria Reale. L'immobile è situato, più precisamente, nella frazione denominata "Località Vauda", a 3,8 km nord di Grosso. È raggiungibile dal centro del comune tramite la strada provinciale 22. La proprietà è collocata in un'area poco edificata, con aree agricole e un ecocentro. L'edificio è composto da due piani fuori terra e la porzione di proprietà pignorata è collocata dal piano terra. I beni oggetto della perizia consistono in: un'abitazione civile (A3) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 113 - e l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal soggetto debitore con il coniuge e i due figli. Per maggiori informazioni sul nucleo familiare si rimanda al Certificato di stato civile allegato.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Grosso (TO) - Località Vauda di Grosso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 582, Sub. 114, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 574 - Fg. 2, Part. 578 - Fg. 2, Part. 579 - Fg. 2, Part. 582	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione del bene è scarso, in quanto presenta scarsa manutenzione e superfetazioni. In particolare, oltre ad avere una qualità costruttiva scadente, il manufatto necessita di vari interventi: è necessaria la riparazione o la sostituzione degli infissi e la manutenzione della copertura. Quest'ultima ha una porzione nel centro con l'assenza di tegole e con conseguenti problemi legati all'infiltrazione dell'acqua. Inoltre, l'autorimessa è per la maggior parte dello spazio occupata da oggetti e arredi.		
<b>Descrizione:</b>	La proprietà oggetto della perizia è collocata nel comune di Grosso, in un'area poco edificata. L'edificio residenziale è composto da due piani fuori terra, la porzione in via di esproprio è costituita dal piano terra.		

	In aderenza nel lato nord-est si trova l'autorimessa di pertinenza (C6) - Censita al Catasto Fabbricato nel Comune di Grosso (TO) al Foglio 2 Particella 582 Subalterno 114.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal soggetto debitore con il coniuge e i due figli. Per maggiori informazioni sul nucleo familiare si rimanda al Certificato di stato civile allegato.



Firmato Da: FLORENCE BADIALI E.messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ecc67fb97aa9aa5225b3724263630b5

