

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guidetto Massimiliano Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
*OMISSIS*ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Massimiliano Luca GUIDETTO**

geometra

Via Milite Ignoto, n. 3/a, 10082 Cuorgnè (TO)

Phone-SMS-WhatsApp +393492747752

e-mail studioguidetto@gmail.com pec massimiliano.guidetto@geopec.it

ALBO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI TORINO E PROVINCIA n°7190



Collegio Geometri Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Stato di occupazione..... 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Provenienze Ventennali..... 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Formalità pregiudizievoli..... 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Normativa urbanistica..... 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Regolarità edilizia..... 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1.....11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata

Stima / Formazione lotti..... 13

INCARICO

All'udienza del 05/09/2024, il sottoscritto Geom. Guidetto Massimiliano Luca, con studio in Via Milite Ignoto, 3 A - 10082 - Cuorgnè (TO), email studioguidetto@gmail.com, PEC massimiliano.guidetto@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Segue autorizzazione del GE per accesso forzoso del 10/10/2024, comunicazione dello scrivente CTU per ravvisate irregolarità, depositato il 11/11/2024, udienza presso Tribunale di Ivrea del 06/12/2024, altra udienza del 07/02/2025.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

Alloggio sito in fabbricato bifamiliare, composto al piano seminterrato/terreno da locale sgombero; con accesso al piano primo da scala esterna situata sul lato sud dell'edificio sopra menzionato: ingresso su locale soggiorno, cucinino, disimpegno, n.2 camere e bagno; balconi su fronti sud e est. Nelle vicinanze del fabbricato ove è collocato l'immobile colpito dalla procedura, sono presenti mezzi pubblici a circa 700 m, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride(nere), presente rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, presenza di asili, scuole dell'infanzia, primaria, mercati ed edifici religiosi, impianti sportivi ed aree verdi, oltre a farmacia (il tutto a circa 500 m). Autostrada a circa Km 35, aeroporto di Caselle a circa km 20, stazione ferroviaria (comune di Lanzo Torinese) a circa km 13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/11/2024.

Custode delle chiavi: IVG

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Autorimessa posta al piano seminterrato .

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/11/2024.

Custode delle chiavi: IVG

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Il compendio dove è situato l'immobile oggetto di espropriazione immobiliare, sito nel comune di Corio Canavese, catasto terreni fg 31 n 623, riporta i seguenti confini:

NORD mappale 624 stesso foglio altra ditta

EST mappali 618-622 stesso foglio altre ditte

SUD mappale 1264 stesso foglio altra ditta

OVEST mappali 624-625 stesso foglio altre ditte

Nello specifico gli immobili oggetto della presente procedura riportano i seguenti confini:

PIANO SEMINTERRATO

NORD corte transita
EST corte

SUD corte

OVEST corte

PIANO PRIMO

NORD vuoto su corte transita

EST vuoto su corte

SUD vuoto su corte

OVEST vuoto su corte

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Cantina	17,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

ASTE GIUDIZIARIE®
Dal 09/05/1978 al 20/09/2017

OMISSIS prop. 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®
Catasto **Fabbricati**
Fg. 11, Part. 623, Sub. 1
Categoria A2
Cl.1, Cons. 4.5

Dal 20/09/2017 al 19/09/2024

OMISSIS prop. 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®
Catasto **Fabbricati**
Fg. 31, Part. 623, Sub. 1
Categoria A2
Cl.1, Cons. 4.5
Superficie catastale 76
mq
Rendita € 223,11
Piano S1-1

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1978 al 20/09/2017	OMISSIS prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 623, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. MQ 24
Dal 20/09/2017 al 19/09/2024	OMISSIS prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 623, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, MQ 24 Rendita € 68,17 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato	
31	623	1			A2	1	4.5	76 mq	223,11 €	S1-1		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato	
31	623	3			C6	2	24		€ 68,17	S1		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A seguito di rilievo eseguito in loco si sono verificate importanti incorrispondenze planimetriche interne. La sistemazione tecnica (per le specifiche si rimanda al capitolo che tratta la situazione urbanistica) comporta i seguenti onorari e spese:

€200.00 per tributi speciali catastali

€800.00 per onorario

oltre ad IVA e oneri di legge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Il fabbricato ove è situato il bene immobile in oggetto risulta, ad impatto visivo, in pessime condizioni. Privo di qualsivoglia tipo di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessiterebbe di un importante intervento di bonifica e/o recupero al fine di permettere una ulteriore sanificazione interna propedeutica, oltre all'eliminazione dell'importante abuso edilizio interno che verrà trattato nei capitoli successivi, a completa condizione di abitabilità. L'alloggio è, come si può agevolmente evincere dall'elaborato fotografico allegato alla presente e che fa parte integrante, in pessimo stato di manutenzione. Sono visibili evidenti tracce di umidità, muffa e generale insalubrità.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Sono da ritenersi parti comuni con l'immobile sito al piano secondo dello stabile stesso (FG 31 N 623 SUB 2 ALTRA DITTA) le strutture portanti e il tetto di copertura esistente. Gli accessi ai singoli alloggi sono da ritenersi, a impatto visivo, esclusivi. Si rileva un passaggio di natura pedonale e carraia insistente sul mappale 623 a favore del mappale 622 (altra ditta non interessata dalla presente procedura) il quale, estendendosi su parte del mappale 624 (altra ditta non interessata dalla presente procedura), sfocia su strada comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Fabbricato comprendente unità abitative e accessori, realizzato nella prima metà degli anni '70, elevato su 2 piani fuori terra oltre a uno seminterrato. Costruito con orizzontamenti piani e elevazioni di muratura in CA e elementi prefabbricati. Tetto in CA con copertura in tegole. Rivestimento esterno tinteggiato ormai sbiadito.

Divisori interni in mattoni pieni, pavimentazione in gres, rivestimenti laterali bagno e cucina realizzati con piastrelle smaltate, infissi a vetro singolo con tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 01/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 29/09/2017
Reg. gen. 39048 - Reg. part. 7021
Quota: 1
Importo: € 148.950,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 99.300,00
Rogante: Not. OMISSIS
Data: 20/09/2017
N° repertorio: 219721
N° raccolta: 16214

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/07/2024
Reg. gen. 34033 - Reg. part. 25749
Quota: 1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Note: OMISSIS, (C.F. e n. Iscr. Reg. delle Imprese di Milano Monza Brianza: 10311000961, R.E.A. n. MI - 2521466), con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, in persona del procuratore speciale OMISSIS, giusta procura rilasciata da OMISSIS, quale Amministratore Delegato della OMISSIS, e registrata in Milano 2 il 0910812023, n.83073 Serie 1T la cui autenticità della sottoscrizione è stata dichiarata dal Dottor OMISSIS, Notaio in Milano con atto rep. n. 10860 racc. 6173, e mandataria della OMISSIS

Oneri di cancellazione

il costo presunto dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

Euro 294,00 relativamente ai pignoramenti oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine;

Euro (importo capitale ipoteca x 0,5%)relativamente alle ipoteche giudiziali +€ 59,00 +€ 35,00oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine;

A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale "NOTA", la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per circoscrizione. Le sopra indicate importi sono da ritenersi con carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

L'immobile in oggetto rientra nel Piano Regolatore Generale del Comune di Corio in zona denominata RR.Parti del territorio di composizione urbanistica e di densità eterogenee, nelle quali si integrano porzioni di tessuto edificato di recente formazione talora sviluppatosi in forma di borghi arteriali, edifici isolati e insediamenti di origine rurale, spesso profondamente alterati da interventi di ristrutturazione o da edificazioni aggiuntive di epoca recente. Il denominatore comune dell'area è la debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

I fini di questa zona sono la conservazione, adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e dalla dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B(1), ampliamento igienico-funzionale(2), integrazione pertinenziale(3), demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici. Cambio di destinazione d'uso(4), ampliamento con incremento di carico insediativo (5). Cambio di destinazione d'uso (4), ampliamento con incremento di carico insediativo (5), nuova costruzione(5).

(1)Purchè, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.

(2)Del 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.

(3)Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 120; - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area(If 0.5 mc/mq e Rc 40%); - bassi fabbricati accessori a edifici

uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa; - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa; - tettoie nel rispetto di Rc 40%; - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 40 mq di Sc per ogni unità abitativa; - i bassi fabbricati e le tettoie edificabili in deroga a If e Rc non possono in ogni caso cumularsi per superfici coperte superiori a 40 mq per ogni unità abitativa.

(4) Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento e/o monetizzazione delle relative aree per servizi pubblici.

(5) Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente: - ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi; - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della Revisione Generale di PRGC; - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1- 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, PIANO S1

A seguito di accesso atti, lo scrivente è in grado di elencare le pratiche edilizie depositate, inerenti al fabbricato ove è collocato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

Licenza edilizia n. 75/1971 per costruzione di fabbricato di civile abitazione

Variante a licenza n. 75/1971 avente numero 109/71- ultimazione lavori del 11/01/1973

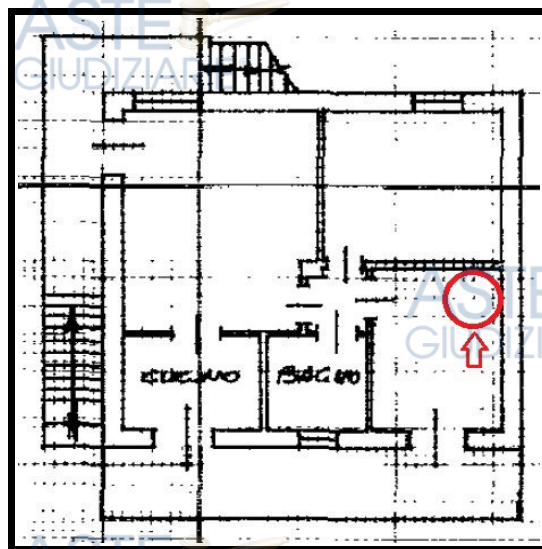
Licenza edilizia n. 74/1972 per variante edilizia a licenza 109/71

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE datato 20/09/2017 all'attualità VALIDO e inserito in Categoria F.
- 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.

L'accesso in loco effettuato a seguito di intervento forzoso, in concomitanza con IVG, ha fatto luce su alcune importanti difformità interne. Nello specifico, al piano seminterrato/terreno si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni già adibiti a presumibile (poichè non esplicitamente indicato nelle planimetrie allegate alle sopra citate licenze edilizie) zona cantina.

Al piano primo nel più modesto locale adibito a camera, lo scrivente fa rilevare al GE una scala a chiocciola in legno con imbarco dalla camera stessa e sbarco su piano superiore avente proprietà terzi e NON oggetto di procedura esecutiva.



Al fine di poter adeguatamente risanare la situazione all'origine progettuale, si renderebbero necessari 2 passaggi sia di natura tecnico amministrativa che pratica di intervento edilizio.

A livello tecnico occorre presentare pratica edilizia per opere interne in sanatoria e di nuova realizzazione/demolizione.

Dovendo agire su un vetusto solaio esistente al fine di ripristinare la parte ora attraversata dalla scala a chiocciola in legno, occorrerà depositare inoltre, adeguata pratica statica con successiva autocertificazione ai fini del collaudo.

Infine si renderà necessaria la sistemazione catastale.

I costi sono così riassumibili:

Onorario per pratica edilizia con allegati €1000.00

Onorario per pratica statica con collaudo €1500.00

Onorario per pratica catastale €1000.00

Diritti di segreteria, di sanatoria, catastali, in via presuntiva e prudenziale circa €1500.00

Da aggiungersi IVA e contributi di legge

L'esecuzione dell'opera edilizia prevederebbe l'asportazione della scala in legno e il suo smaltimento; il rifacimento di parte del solaio in CA con le dovute armature e tassellature (da meglio definirsi in eventuale fase realizzativa). Pulizia cantiere e chiusura lavori.

Sentiti e valutati i prezzi medi della zona lo scrivente comunica prudenzialmente un prezzo pari ad €5000.00.

A sommare i parziali sopra declamati si ottiene un valore di spesa approssimativo pari ad **€ 10.000,00**.

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** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1

Alloggio sito in fabbricato bifamiliare, composto al piano seminterrato/terreno da locale sgombero; con accesso da scala esterna situata sul lato sud dell'edificio sopra menzionato: ingresso su locale soggiorno, cucinino, disimpegno, n.2 camere e bagno; balconi su fronti sud e est. Nelle vicinanze del fabbricato ove è collocato l'immobile colpito dalla procedura, sono presenti mezzi pubblici a circa 700 m, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride(nere), presente rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, presenza di asili, scuole dell'infanzia, primaria, mercati ed edifici religiosi, impianti sportivi ed aree verdi, oltre a farmacia (il tutto a circa 500 m). Autostrada a circa Km 35, aeroporto di Caselle a circa km 20, stazione ferroviaria (comune di Lanzo Torinese) a circa km 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 623, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 32.725,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 623, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1- 1	77,00 mq	425,00 €/mq	€ 32.725,00	100,00%	€ 32.725,00
Bene N° 2 - Garage Corio (TO) - VIA PIANO AUDI SNC, piano S1	27,00 mq	320,00 €/mq	€ 8.640,00	100,00%	€ 8.640,00
				Valore di stima:	€ 41.365,00

Valore di stima: € 41.365,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rregolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Deprezzamento 10%	4390,00	€

Valore finale di stima: € 26.975,00

Lo scrivente visti gli attuali prezzi di mercato nonché i più convincenti comparabili, attribuisce i valori come meglio sopra elencati, deducendo le spese di regolarizzazione urbanistica già indicate nei capitoli precedenti, oltre a un ragionevole deprezzamento del 10% a garanzia di miglior appetibilità dei beni.

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.

Cuornè, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guidetto Massimiliano Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N 109_71 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N 75_71 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N 74_72 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO
- ✓ N° 1 Foto - RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNI
- ✓ N° 1 Foto - RAPPORTO FOTOGRAFICO INTERNI
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - SCHEDE CATASTALI ATTUALMENTE IN ATTI
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ Riepilogo bando d'asta
- ✓ Schema riassuntivo

