

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanusso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.

promossa da

*** omissis***

contro

*** omissis***

E

*** omissis***

Giudice: **Dott. Augusto Salustri**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
LOTTO UNICO	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
CRONISTORIA Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
PARTI COMUNI.....	10
Servitu', Censo, Livello, Usi Civici.....	11
Caratteristiche COStruttive Prevalenti	11
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto UNICO	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.....	22
Lotto UNICO	22

All'udienza del 14.01.2025, il sottoscritto Geom. Zanusso Andrea, con studio in Via Circonvallazione, 36/A - 10090 - San Giorgio Canavese (TO), email segreteria@poolsa.eu, PEC poolsarll@pec.it, Tel. 0124 450535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi, n°50/8,
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi, n°50/8,
- **Bene N° 3** - Locale deposito ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi, n°50/8,

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è composto da una porzione di fabbricato terra-tetto di civile abitazione disposta su due livelli con annessa area cortilizia pertinenziale sulla quale insiste un fabbricato accessorio composto da un locale deposito e da un'autorimessa.



Il fabbricato è immerso nella campagna, ad un paio di chilometri di distanza dal centro del Comune di San Francesco al Campo.



FOTO 2 - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



FOTO 1 - FABBRICATO PERTINENZIALE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi, n°50/8,
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi, n°50/8,
- **Bene N° 3** - Locale deposito ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi, n°50/8,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- *****omissis*****

E

- *****omissis*****

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****omissis*****

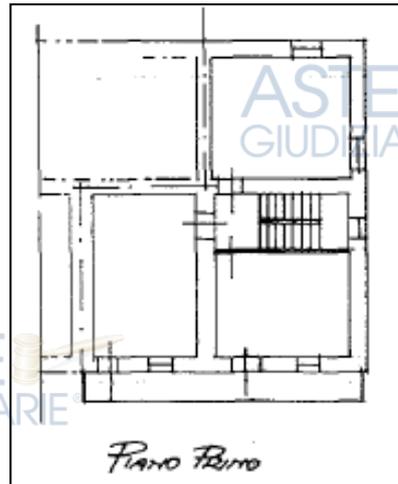
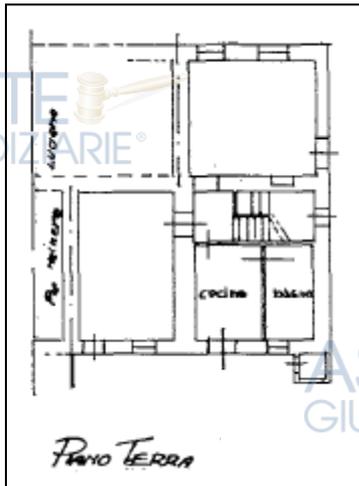
E

- *****omissis*****

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

La porzione di fabbricato confina:

- A Nord e a Ovest con altra proprietà;
- A Sud con area cortilizia;
- A Est con con Via Gamberi;



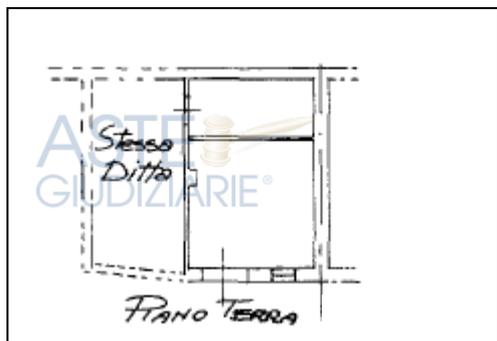
BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Il posto auto confina per un lato con il locale deposito della stessa proprietà. Il lato Sud ed Ovest con area cortilizia, lato Nord con altra proprietà.



BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Il locale deposito confina ad Ovest con stessa proprietà, a Sud con area cortiliza a Nord e a Est con altra proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132 mq	147 mq	1,00	147 mq		PT-P-1
Balcone	7 mq	7 mq	0,25	1,75 mq		P-1
Totale superficie convenzionale:				148,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				148,75 mq		

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26 mq	26 mq	0,5	13 mq		PT
Totale superficie convenzionale:				13 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13 mq		

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	34 mq	34 mq	0,2	6,80 mq		
Totale superficie convenzionale:				6,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				6,80 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1986 al 13/03/1995	***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 295, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 296,45
Dal 13/03/1995 al 16/03/1996 - Successione Gentilini Silvio	***omissis*** ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 295, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 296,45
Dal 16/03/1996 al 01/03/2019 - Successione Gentilini Donato	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 295, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 296,45
Dal 01/03/2019 al 12/06/2020 - Successione Gentilini Maria	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 295, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 296,45
Dal 12/06/2020 - Atto di compravendita	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 295, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 296,45

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da impianto meccanografico del 30/06/1987 al 13/03/1995	***omissis*** ***omissis*** ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 102,26
Dal 13/03/1995 al 16/03/1996 - Successione Gentilini Silvio	***omissis*** ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 102,26
Dal 16/03/1996 al 01/03/2019 - Successione Gentilini Donato	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 102,26
Dal 01/03/2019 al 12/06/2020 - Successione Gentilini Maria	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 102,26
Dal 12/06/2020 - Atto di compravendita	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6

CL.2, Cons. 22 mq
Rendita € 102,26

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da impianto meccanografico del 30/06/1987 al 13/03/1995	***omissis*** ***omissis*** ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 28 mq Rendita € 52,06
Dal 13/03/1995 al 16/03/1996 - Successione Gentilini Silvio	***omissis*** ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 28 mq Rendita € 52,06
Dal 16/03/1996 al 01/03/2019 - Successione Gentilini Donato	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 28 mq Rendita € 52,06
Dal 01/03/2019 al 12/06/2020 - Successione Gentilini Maria	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 102,26
Dal 12/06/2020 - Atto di compravendita	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 297, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 102,26



BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	295	5		A4	2	7 vani	Totale: 415 m ² - Totale escluse aree scoperte: 151 m ²	€ 296,45	T-1	

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	297	1		C6	1	22 m ²	Totale: 22 m ²	102,26 €	T	

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	297	2		C2	U	28 mq	Totale: 33 m ²	52,06 €	T	

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

A seguito di comunicazione tramite PEC dell'Ufficio Tributi del Comune di San Maurizio Canavese del 31/03/2025 in riferimento alla regolarità tributaria del de cuius ***omissis*** si precisa che non risulta avere provvedimenti emessi e non pagati a suo nome. L'unico avviso non pagato si riferisce ad una TARI dell'anno 2022, non ancora sollecitata.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, Uff. Territoriale di Ciriè (TO) con prot 61944/2025, non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili di cui all'istanza.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento confina con la particella 350 corrispondente alla corte comune.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

La proprietà non è soggetta a servitù di passaggio. L'accesso all'abitazione e alle pertinenze avviene da corte comune.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

L'ingresso all'immobile si ha dal piano terreno attraverso un portoncino blindato direttamente sulla zona giorno. Il piano in questione è composto da sala, cucina abitabile e un servizio igienico completamente rimesso a nuovo e dotato di vasca da bagno.

Il sottoscala viene utilizzato come ripostiglio ed è presente anche una caldaia a condensazione di classe A per il riscaldamento che per la produzione di ACS.

Attraverso una scala interna, si accede al piano primo in cui si trovano due camere da letto ed una terza camera ad oggi utilizzata come zona stireria. La camera da letto matrimoniale e la terza camera affacciano su un balcone che sporge sulla corte comune e sulle pertinenze di proprietà, si cui si trova anche un locale in cui è presente un wc (come anche al piano terreno).

L'intero immobile è stato ristrutturato di recente: l'impianto termico è autonomo e gestito dalla caldaia a condensazione presente nel sottoscala al piano terreno, l'impianto elettrico è stato rimesso a nuovo ed il quadro si trova all'interno dell'unità abitativa, più precisamente nel sottoscala/ripostiglio.

I serramenti esterni sono stati tutti sostituiti con infissi in PVC a basso impatto emissivo ad esclusione degli oscuranti che risultano essere allo stato originale così come le porte interne. Al piano terreno sono state installate delle inferriate ad ogni infisso.

La pavimentazione è stata rinnovata in entrambi i piani.

Vi è la predisposizione per impianto citofonico, ma al momento è presente solo un campanello esterno singolo a parete.

Il tetto presenta un'orditura lignea primaria e secondaria e copertura con coppi.



FOTO 1 - ESTERNO DELL'IMMOBILE



FOTO 2 - FACCIATA



FOTO 3 - SALOTTO





FOTO 4 - BAGNO



FOTO 5 - CUCINA



FOTO 6 - BAGNO

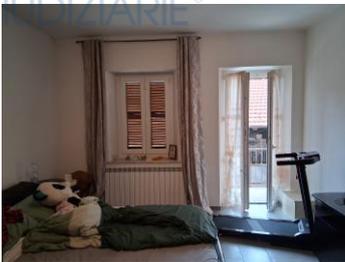


FOTO 7 - CAMERA 1



FOTO 8 - CAMERA 2



FOTO 9 - CAMERA 3

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

L'autorimessa si trova al piano terreno, con accesso da corte comune. Il portone a doppio battente ha la struttura in ferro con vetri nella metà superiore. Internamente sono presenti due finestre, pavimentazione ed è dotato di impianto elettrico.



FOTO 1 - VISTA ESTERNA AUTORIMESSA



FOTO 2 - VISTA ESTERNA AUTORIMESSA

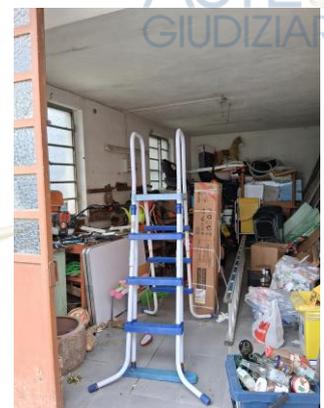


FOTO 3 - INTERNO

BENE N°3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Il locale deposito è adiacente all'autorimessa (bene n°2) quindi anch'esso ha accesso da corte comune. Il portoncino ha una struttura in ferro, con vetri dalla metà superiore, mentre la finestra è dotata di inferriate e zanzariera.

Internamente è presente la pavimentazione e risulta parzialmente arredato.

E' presente impianto elettrico ed idraulico.

Da questo primo locale si accede al locale cantina posto sul retro.

Al di sopra di tale locale vi è un sottotetto sfruttabile come deposito/ripostiglio accessibile solo dall'esterno.

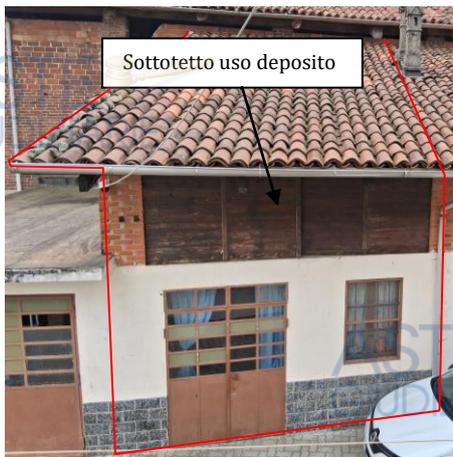


FOTO 1 - LOCALE DEPOSITO ESTERNO



FOTO 2 - PARTE DELL'INTERNO

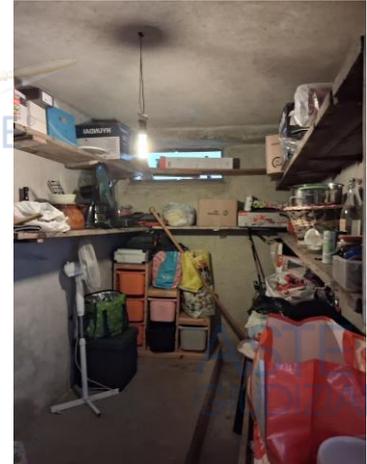


FOTO 3 - LOCALE CANTINA



BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

In seguito a sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/02/2025, l'immobile risulta arredato ed occupato.

Dal certificato di stato di famiglia emesso dal Comune di San Francesco al Campo (TO) il 06/03/2025 con prot 0001683, risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Via Gamberi n°50/8 (ex 70):

- ***omissis***
- ***omissis***
- ***omissis***
- ***omissis***

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Si rimanda al bene 1.



BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8 -

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1986 al 13/03/1995	***omissis*** ***omissis*** ***omissis*** ***omissis***	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/03/1995 al 16/03/1996 - Successione Gentilini Silvio	***omissis*** ***omissis***	Atto per causa di Morte			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	13/09/1995	6	7281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino/2	31/05/2007	28828	17005
Dal 16/03/1996 - 01/03/2019 Successione Gentilini Donato	***omissis***	Atto per causa di Morte			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/1996	31	933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. - Uff. Torino 2	15/07/1997	21920	15670
Dal 01/03/2019 al 12/06/2020 Successione Gentilini Maria	***omissis***	Atto per causa di Morte			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino/2	04/11/2019	320134	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino/2	06/11/2019	45013	31642
Dal 12/06/2020	***omissis***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Migliardi Luigi	12/06/2020	34377	17382



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino/2	19/06/2020	18893	13198

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI, N°50/8

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8 -

BENE N° 3 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO) - VIA GAMBERI N°50/8

Esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/2 risulta che gli immobili in oggetto non sono gravati da alcun vincolo o formalità precedenti di natura pregiudizievole, ad eccezione del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino/2 in data 09/12/2024:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto il 09/12/2024

Reg. gen. 50980 - Reg. part. 38239

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta il 19/06/2020

Reg. gen. 18894 - Reg. part. 3381

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***



L'immobile, ai sensi del PRGC del comune di San Francesco al Campo (TO) è individuato all'interno dell'area RC.O – Area residenziale consolidata.



FIGURA 1 - ESTRATTO DAL VP13_PROG.DEF._TAV 3.1

Le aree RD.O sono regolate dall'Art. 35 delle N.T.A.

Di seguito, si riporta la scheda di zona dell'area RD.O con indicate le relative specifiche:

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
 COMUNE DI SAN FRANCESCO AL CAMPO
 VARIANTE PARZIALE N.13 AL PRGC
 AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 35. - Aree residenziali consolidate (RC.O)

[1] Sono classificate aree consolidate le aree urbanizzate residenziali di recente insediamento.

[2] Tali aree conservano la destinazione residenziale e in esse sono ammesse esclusivamente le classi di destinazione d'uso descritte all'Art. 31.

[3] Nell'area "RC.O" situata in Via Perrero angolo via Torino è ammessa la destinazione d'uso "P1"

[4] Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g) dell'Art. 7 delle presenti norme.

[5] Nelle aree consolidate fermo restando quanto prescritto nei precedenti commi gli interventi avverranno sulle scorte delle seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura 1/3 o, se superiore, quello esistente
- Distanza dai confini minimo m 5,00
- Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00

[6] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

[7] In ciascuno degli ambiti perimetrati e contrassegnati con gli identificativi numerici ● e ●, è consentita l'edificazione di mq. 150 a destinazione residenziale, nel rispetto di:

Rc = 1/3
 H = 7,50 ml
 Distanza dai confini minimo m 5,00
 Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00

In tali aree gli interventi di nuova costruzione sono singolarmente abilitati con Permesso di Costruire corredato da atto d'obbligo portante l'assunzione dei seguenti impegni:

- 1) realizzare a proprie cura e spese idoneo accesso veicolare al lotto e allacciamento ai pubblici servizi;
- 2) monetizzare gli standard urbanistici in ragione di 25 mq/ab;
- 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d) ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.13, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle azioni di tutela e rafforzamento della rete ecologica locale definite nel progetto di dettaglio approvato con DCC n. 44 del 16/12/2020, "Analisi e progetto della rete ecologica comunale";
- 4) attuare le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:
 - invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le

UFFICIO TECNICO COMUNALE - SERVIZIO URBANISTICA
 85

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
 COMUNE DI SAN FRANCESCO AL CAMPO
 VARIANTE PARZIALE N.13 AL PRGC
 AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche;

- risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo non potabile;
- contenimento dei consumi energetici: fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentano una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;
- contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; rispetto delle prescrizioni del PCA.

Si fa rimando alle disposizioni di carattere geologico di cui all'art. 11 comma 9 e all'art. 12 delle presenti NTA.

[8] È consentita la sopraelevazione di 1,00 m della copertura della porzione di fabbricato perimetrata e contraddistinta con l'identificativo numerico ●, al fine di recuperare all'uso abitativo i volumi sottotetto. L'intervento è subordinato al Permesso di Costruire Convenzionato, comportante:

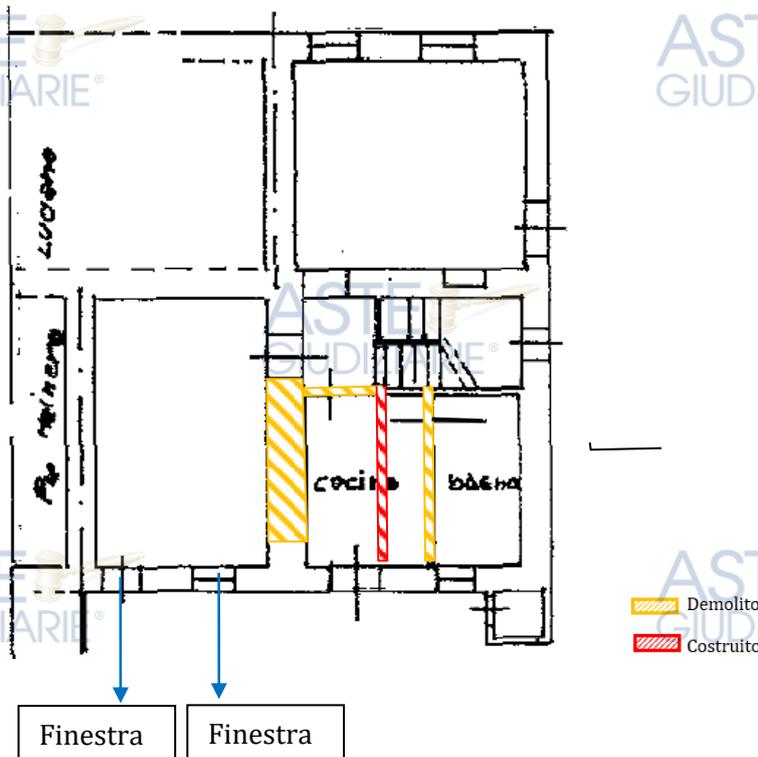
- la cessione del sedime necessario all'ampliamento di Via Malanghero per una lunghezza di 90 m dall'incrocio con Via Costa;
- la cessione dell'area a parcheggio pubblico all'angolo tra Via Malanghero e Via Costa;
- la realizzazione dei posti auto privati nell'area pertinenziale in fregio a Via Malanghero, utilizzando pavimentazioni drenanti.

A seguito di Accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 24.02.2025 sono state analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- n°23/54 Rifacimento Balcone;
- n°28/59 Tetto;
- n°43/72 Muro di sostegno;
- n°151/88 Manutenzione Camino;
- prot 1795 del 30/04/1986 domanda di sanatoria (a nome di ***omissis***)
- Concessione in sanatoria n°210 del 07/06/1988;
- n°30/03 Progetto per sopraelevazione di un tratto di muriccio di recinzione (a nome di ***omissis***)
- n°104/07 Richiesta PDC per tinteggiatura fabbricato (a nome ***omissis***);

Non vi sono pratiche edilizie intestate a ***omissis***. In seguito a sopralluogo effettuato in data 18/02/2025 si riscontra che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione. Comparando le planimetrie catastali depositate e lo stato di fatto, si evidenzia che è stata apportata una variazione della distribuzione interna dei locali al piano terreno del bene n°1 senza aver presentato una pratica edilizia in Comune. Non risultano difformità catastali per i beni n°2 e n°3. Pertanto, si comunica che non vi è congruità tra lo stato di fatto del bene n°1 e le planimetrie catastali come si evince di seguito:

Planimetria catastale bene n°1 PT



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, 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 esperite 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 mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento si è proceduto secondo il metodo della stima sintetica, valorizzando i valori a quelli del mercato immobiliare della zona. Il valore riportato tiene conto della riduzione del 10% per vendita coatta e dello stato di occupazione dell'immobile

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

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato ubicato a San Francesco al Campo (TO) – Via Gamberi n.50/8, PT-1
L'immobile è composto da 6 vani (ingresso living su zona giorno composta da sala e cucina abitabile e servizio igienico al PT. Tramite scala interna si accede al primo piano in cui si trovano 3 camere, due delle quali affacciano su balcone. Sia al PT che sul balcone del 1P si trova un WC esterno).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 295, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a San Francesco al Campo (TO) – Via Gamberi n.50/8, PT
Il bene è situato al piano terreno all'interno di una corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 297, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** – Locale deposito ubicato a San Francesco al Campo (TO) – Via Gamberi n.50/8, PT
Il locale deposito è situato al piano terreno all'interno di una corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 297, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzione di fabbricato sito a San Francesco al Campo (TO) – Via Gamberi n°50/8	148,75 mq	550 €/mq	81.812,50 €	1/1	€ 81.812,50
Bene N° 2 – Autorimessa sita a San Francesco al Campo (TO) – Via Gamberi n°50/8	13 mq	380 €/mq	4.940,00 €	1/1	€ 4.940,00
Bene N° 3 – Locale deposito sito a San Francesco al Campo (TO) – Via Gamberi n°50/8	6.80 mq	380 €/mq	2.584,00 €	1/1	€ 2.584,00
Valore di stima:					89.336,50 €

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.

San Giorgio Canavese, li 02/04/2025

L'esperto ex art.568 c.p.c.
Geom Andrea Zanusso



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Porzione di fabbricato ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi n°50/8, Piano T - 1;
L'immobile è composto da 6 vani (ingresso living su zona giorno composta da sala e cucina abitabile e servizio igienico al PT. Tramite scala interna si accede al primo piano in cui si trovano 3 camere, due delle quali affacciano su balcone. Sia al PT che sul balcone del 1P si trova un WC esterno).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 295, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi n°50/8, Piano Terra. L'autorimessa è situata al piano terreno all'interno di corte comune, di fronte alla porzione di fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 297, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Bene N° 3** - Locale deposito ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi n°50/8, Piano Terra. Il locale deposito è situato al piano terreno all'interno di corte comune, di fronte alla porzione di fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 297, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato			
Ubicazione:	San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi n°50/8, Piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 295, Sub. 5, Categoria A4		
Descrizione:	L'immobile è composto da 6 vani (ingresso living su zona giorno composta da sala e cucina abitabile e servizio igienico al PT. Tramite scala interna si accede al primo piano in cui si trovano 3 camere, due delle quali affacciano su balcone. Sia al PT che sul balcone del 1P si trova un WC esterno).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi n°50/8, Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - - Fg. 20, Part. 297, Sub. 1, Categoria C6		
Descrizione:	L'autorimessa è situata al piano terreno all'interno di corte comune, di fronte alla porzione di fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Locale deposito			
Ubicazione:	San Francesco al Campo (TO) - Via Gamberi n°50/8, Piano T		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Locale deposito Identificato al catasto Fabbricati - - Fg. 20, Part. 297, Sub. 2, Categoria C2		
Descrizione:	Il locale deposito è situato al piano terreno all'interno di corte comune, di fronte alla porzione di fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		