



TRIBUNALE DI IVREA
QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 276/2023 DEL R.G.E.IMM.

Trascrizione atto di pignoramento	Presso IVREA	Data 3 gennaio 2024	Reg. generale 62	Reg. particolare 54
-----------------------------------	-----------------	------------------------	---------------------	------------------------

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Pignoramento per il diritto di proprietà per l'intero (1/1)			
Ubicazione	Castellamonte (TO) - vicolo bertinatti n. 3			
	Lotto Unico			
	Bene N° 1 - porzione d'immobile			
Catasto fabbricati (CF)	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
		6	193	
		6	195	2

VALORI

Valore di mercato	€	47.863,00	Valore a base d'asta	€	33.000,00
-------------------	---	-----------	----------------------	---	-----------

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	✓	corrisponde
Comproprietari non esegutati	✓	non corrisponde sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc	✓	non sussistono comproprietari non esegutati
Continuità nelle trascrizioni ex art. 2650 cc	✓	corrisponde
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	✓	non corrispondente
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	✓	sussiste
Stato di occupazione	✓	non sussiste
	✓	sussistono vincoli di natura Urbanistica Edilizia (Cfr. Normativa Urbanistica) - limitazione di avere assoggettata a passaggio a favore di terzi
	✓	non sussistono vincoli
	✓	le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
	✓	sussistono formalità opponibili all'acquirente
	✓	libero, in stato di abbandono

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Paragrafo	Descrizione
	Lotto Unico
TITOLARITA'	Dagli accertamenti eseguiti presso i servizi demografici del comune di Castellamonte gli esegutati risultano residenti all'estero e non presso il bene oggetto di pignoramento. IRREPERIBILI
DATI CATASTALI	Non esiste corrispondenza catastale, la planimetria depositata in Catasto Fabbricati non rappresenta lo stato dei luoghi
PATTI	E' stata riscontrata una scrittura privata NON TRASCRITTA
STATO CONSERVATIVO	L'immobile NON E' AGIBILE , in quanto alcuna delle tre scale di accesso dal p.t. ai piani superiori, poste nell'edificio, rispetta le norme di cui alla L. 13/89 e al D.M. 236/89
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	Il cortile è assoggettato a passaggio a favore di terzi. Passaggio di tipo carraio e pedonale, non accertato attraverso i titoli ma di tipo apparente. <u>In loco non la scala comune di cui all'atto di provenienza è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli esegutati.</u>
STATO DI OCCUPAZIONE	<u>Le porzioni immobiliari sono libere. Esse si trovano in stato di completo abbandono.</u> Al loro interno sono stati riscontrati alcuni mobili e suppellettili, mentre all'interno della porzione di corte esclusiva un box in lamiera, un manufatto in cemento e rifiuti ingombranti di vario genere. E' stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene - in data 27.2.2024 - con l'ausilio del custode giudiziario
NORMATIVA URBANISTICA	Esistono vincoli di natura urbanistica ed edilizia
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono state riscontrate difformità edilizie di tipo non essenziale. Le quali potranno essere regolarizzate sia amministrativamente sia con opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Conclusioni.....	18

INCARICO

In data 23.01.2024, il sottoscritto Fabrizio GIORIO geometra, residente in Via Sant'Anna, 40/E - 10034 - Chivasso (TO), e con studio in Ivrea alla via bertinatti, 1 - e-mail fabri.restructura@gmail.com, pec fabrizio.giorio@geopec.it, Tel. 0125 49130, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 29.01.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Castellamonte (TO) - vicolo bertinatti, 3

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato multipiano in linea di vecchio impianto, adibito alla civile abitazione, da terra a tetto ed elevato a tre piani fuori terra (oltre sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata), collegati mediante scala esterna dal PT al P1 e scale interne a chiocciola e a una rampa con gradini sfalsati (marinara). La porzione di fabbricato - formante unico corpo è adiacente a altri edifici e entrostante a terreno distinto in CT al foglio 6 particella 193 - è composta di:

- piano terreno (1° f.t.), unico locale adibito a soggiorno e angolo cottura, al suo interno scala a chiocciola, con antistante portico al cui interno è sita la scala di accesso al piano primo, un vano tecnico contenente caldaia e contatori utenze; il tutto con cortile annesso a sud, in parte di uso esclusivo e in parte soggetto a transito a favore di terzi, mentre a nord è posto un sito per lo stillicidio;
- piano primo (2° f.t.), una camera e un bagno, al suo interno scala a una rampa con gradini sfalsati; con antistante loggia;
- piano secondo (3° f.t.), una camera con antistante loggia; attraverso la quale si accede mediante piccolo passaggio al sottotetto come summenzionato.

Accesso forzoso

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2024.
Custode delle chiavi: IVG Torino

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Castellamonte (TO) - vicolo bertinatti, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito 2.4

Esiste la corrispondenza tra i dati risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. - sostituita da certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO in Perugia, in data 16.01.2024 - e quelli effettivi.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Quesito 2.1

Non si tratta di pignoramento di quota.

L'atto di pignoramento colpisce i diritti di proprietà per l'intero, in ragione della quota di un mezzo ciascuno in capo agli esecutati.

Stato civile

Non riscontrato

Servizi demografici del comune di Castellamonte

Dagli accertamenti eseguiti presso i servizi demografici del comune di Castellamonte gli esecutati risultano residenti all'estero e non presso il bene oggetto di pignoramento.

CONFINI**Quesito 1.1**

Il tutto formante un sol corpo e posto alle coerenze da sud: il vicolo bertinatti, le particelle nn. 191-192-640-195 e 194 dello stesso foglio 6.

Il cortile annesso a sud, in parte di uso esclusivo e in parte soggetto a transito a favore di terzi, è delimitato nelle zone e per l'intero da muretti di recinzione, cancelli di ferro e bassi fabbricati limitrofi (Cfr. Documentazione fotografica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie di tipo principale - Abitazione	63,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	0,00 m	T-1-2
Superficie di tipo dipendenza - Portico e loggiati	18,00 mq	18,00 mq	0,35	6,30 mq	0,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				93,30 mq		

Quesito 1.1

La consistenza sopracitata è stata valutata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). La quale rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono nella zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata ottenuta rendendo omogeneo il valore unitario delle superfici secondarie (complementari e/o speciali) rispetto alla superficie principale, applicando loro opportuni coefficienti di ponderazione detti rapporti mercantili. In particolare, essa, è stata desunta dalla misura grafica della planimetria catastale e degli elaborati grafici, reperiti presso gli enti, opportunamente rapportati sulla base delle misurazioni di controllo eseguite in loco.

Annotazioni

Nota 1: Per quanto riguarda la corte non è stata computata in termini superficiali in quanto in parte è gravata da servitù di passaggio; il suo valore di accessorio verrà considerato nell'attribuzione del valore unitario dei locali abitativi, il tutto come descritto in modo migliore nel paragrafo STIMA.

Divisibilità del bene

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero. Non si tratta di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quesito 1.2

Gli attuali dati di cui al Catasto Fabbricati, relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, derivano dalle seguenti variazioni:

- costituzione: Impianto meccanografico del 30/06/1987 con identificativi foglio 6 particella 193 graffata alla particella 195/2;
- variazione del quadro tariffario, del 01.01.1992;
- variazione del 20/11/2009 pratica n. T00802110 in atti dal 20/11/2009 ristrutturazione (n. 175009.1/2009);
- variazione nel classamento del 20/11/2010 pratica n. T00757345 in atti dal 20/11/2010 variazione di classamento (n. 74460.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Foglio 6 - Particelle 193 - Ente Urbano di a 1 e 38 - Impianto meccanografico del 01/12/1977

Foglio 6 - Particella 195 - Ente Urbano di ca 59 - Impianto meccanografico del 01/12/1977

Il tutto come descritto in modo migliore e completo nelle visure storiche per immobile (Cfr. Allegati 04-09).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	193			A4	2	3,5 vani	93 mq	164,49 €	T-1-2	195/2
	6	195	2								

Corrispondenza catastale

Quesito 1.2

Esiste coerenza soggettiva in quanto i dati relativi agli intestatari - esegutati - riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali derivanti dalle risultanze dei registri immobiliari.

Esiste coerenza oggettiva esclusivamente per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali il bene è individuato al catasto fabbricati, che corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione.

Non esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto. Essa non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto:

- non è raffigurata la scala a chiocciola interna all'edificio che collega il piano terreno al primo;
- il piano primo non raffigura l'attuale distribuzione interna dei locali; non è stato realizzato il tramezzo rappresentato in giallo;
- al piano secondo non è stata rappresentata correttamente la scala di accesso dal piano inferiore;
- non è stato rappresentato il sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata.

Il tutto come raffigurato in modo migliore nella planimetria catastale estratta in copia dalla banca dati informatica (Cfr. Planimetria 1) e nell'elaborato grafico redatto sulla scorta delle rilevazioni eseguite in loco (Cfr. Planimetria 2).

E' pertanto necessaria la redazione di una variazione catastale presso il Catasto Fabbricati, se tale aggiornamento fosse ritenuto necessario al prosieguo del procedimento esecutivo dall'Ill.mo G.E. , esso comporterebbe un costo pari a circa Euro 800,00 oltre ai diritti catastali e agli oneri fiscali.

PRECISAZIONI

Il bene è in proprietà a persona fisica, pertanto il suo trasferimento non comporterà il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell' I.V.A. .

Per quanto riguarda le porzioni del compendio non edificate, corti, siti di passaggio e pertinenze esclusive, su di esse non sono state eseguite analisi del sottosuolo, in quanto molto onerose per il procedimento, pertanto, non è possibile stabilire se vi siano interrati materiali di vario genere o sostanze nocive.

PATTI

Quesito 3.4

Per quanto riguarda i patti è stata riscontrata una scrittura privata, mediante l'accesso agli atti eseguito presso gli archivi comunali. Detta scrittura tra gli esegutati e i terzi confinanti a ovest, del bene oggetto di pignoramento, con la quale si concordava l'eliminazione della stessa e della relativa servitù di passaggio a favore di detti confinanti (Cfr. Allegato 15). Detta scrittura non è stata trascritta.

STATO CONSERVATIVO

Quesito 5

Lo stato di conservazione è mediocre, in relazione allo stato di abbandono.

Tuttavia l'immobile NON E' AGIBILE, in quanto alcuna delle tre scale di accesso dal p.t. ai piani superiori, poste nell'edificio, rispetta le norme di cui alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 sul superamento delle barriere architettoniche in relazione alla ristrutturazione di unità unifamiliare (Cfr. REGOLARITA' EDILIZIA).

A tal proposito risulta necessaria l'esecuzione di opere per il ripristino dello stato di funzionalità sia per l'accesso ai piani, sia per l'adeguamento degli impianti tecnici, risalenti presumibilmente all'epoca di ristrutturazione 2009. Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un adeguato prezzo unitario.

Relativamente al manto di copertura sono state riscontrate delle infiltrazioni di acqua meteorica, pertanto saranno necessarie opere di manutenzione straordinaria per la revisione del manto di copertura.

PARTI COMUNI

Quesito 3.2

La proporzionale quota di comproprietà derivante da tutto ciò e quanto è comune negli edifici in condominio, per destinazione, uso o per Legge (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.). Nel caso specifico in quanto trattasi di edificio avente struttura multipiano contigua ad altri con la comproprietà di muri maestri, divisori e/o di tamponamento.

Annotazioni

Nota 2: in loco non esiste più la scala comune citata nell'atto di provenienza agli esegutati - rogito Notaio Bruno VINCENZO del 21.06.2007 rep. 120081/46507 (Cfr. Allegato 1) - [...] in particolare viene dato atto e si precisa che la scala esterna che collega il p.t. con il p.1° è comune con la proprietà [] e [] confinante al lato ovest [...]. La stessa è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli esegutati (Cfr. REGOLARITA' EDILIZIA).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quesito 3.1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

In particolare, i beni immobili pignorati hanno la limitazione di avere il cortile assoggettato a passaggio a favore di terzi. Passaggio di tipo carraio e pedonale, non accertato attraverso i titoli ma di tipo apparente (Cfr. Foto 1-10-11).

Unica servitù derivante da titoli riguardava la scala comune citata nell'atto di provenienza agli esegutati - rogito Notaio Bruno VINCENZO del 21.06.2007 rep. 120081/46507 (Cfr. Allegato 1) - [...] in particolare viene dato atto e si precisa che la scala esterna che collega il p.t. con il p.1° è comune con la proprietà [] e [] confinante al lato ovest [...]. In loco la stessa è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli esegutati. Mediante l'accesso agli atti è stata rinvenuta la scrittura privata (Cfr. PATTI) con la quale si concordava l'eliminazione della stessa e della relativa servitù di passaggio a favore dei terzi confinanti a ovest (Cfr. Allegato 15). **Detta scrittura non è stata trascritta.**

Quesito 3.4

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura (censo, livello o uso civico). Come accertato dalle verifiche eseguite mediante il portale dei servizi online della Regione Piemonte sezione dedicata agli Usi Civici e dall'esame del vigente P.R.G. .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Quesito 5

La zona

Comune di Castellamonte, città metropolitana di Torino, in Piemonte.

Caratteristiche locazionali

Castellamonte è una cittadina del Canavese, nota per la produzione di ceramiche artigianali ed artistiche. Il territorio si adagia sulle colline e dalla cima del colle, dove sorgono le rovine del castello dei Conti San Martino e da dove si gode di una splendida vista che abbraccia i monti delle valli Orco e Soana, i colli e la pianura. Esso è posto a un'altitudine di 343 m s.l.m., e dista circa 45 km dal capoluogo - Torino - e circa 20 km da Ivrea. Esso è dotato di strutture ricettive, sportive, culturali, educative, sanitarie, di svago e divertimento. Gode di tutti i servizi pubblici e delle infrastrutture, con comoda accessibilità alla rete di viabilità e ai trasporti pubblici sia urbani sia extra urbani che lo collegano con i luoghi e le città limitrofe.

L'edificio

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è posta in un nucleo urbano di vecchia formazione, posto nella zona limitrofa nord del concentrico del paese. Addossata ad altri fabbricati è composta di tre piani fuori terra (oltre sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata) ed è adibita alla civile abitazione. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso il vicolo Bertinatti e porzioni di cortile dalla quale la separano. Ha una composizione architettonica tradizionale. E' libera su due lati e contigua per gli altri, ha una struttura edilizia con caratteri ambientali e compositivi tipici dei fabbricati che componevano questi nuclei di vecchio impianto.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è mediocre (Cfr. Stato Conservativo), in relazione all'attuale stato di abbandono in cui versa l'edificio.

Caratteristiche costruttive e finiture

copertura: a tetto, di vecchio impianto, con struttura portante di legno e manto di copertura in elementi di laterizio (coppi); è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche;

strutture in elevazione: in muratura portante di tipo a sacco (mista di pietra e laterizio);

orizzontamenti: a solaio piano;

struttura di collegamento: scale interne in metallo e legno, a chiocciola e alla marinara;

finiture esterne: murature intonacate al rustico;

serramenti esterni: porte e finestre a battente di legno munite di vetro-camera;

finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica al piano terreno, mentre in pannelli di legno flottanti al primo e al secondo piano;

il servizio igienico è rivestito di piastrelle di ceramica e dotato di accessori con elementi sempre in ceramica di colore bianco, comprensivi di rubinetteria;

serramenti interni: porte di legno tamburato;

impianti: risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione 2009; l'impianto idrico e del tipo tradizionale sotto traccia così come l'impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è composto da un generatore di calore autonomo e elementi radianti; per quanto riguarda gli impianti summenzionati non sono state riscontrate le regolari dichiarazioni di conformità (Cfr. Regularità edilizia). Non è pertanto garantita la loro conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati o all'epoca dell'ultimo adeguamento obbligatorio.

Esposizione e prospicienza

La porzione di fabbricato è libera su due lati e, adiacente a fabbricati limitrofi per gli altri due.

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito 4.1

Le porzioni immobiliari sono libere. Esse si trovano in stato di completo abbandono. Al loro interno sono stati riscontrati alcuni mobili e suppellettili, mentre all'interno della porzione di corte esclusiva un box in lamiera, un manufatto in cemento e rifiuti ingombranti di vario genere. E' stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene - eseguito in data 27.2.2024 - con l'ausilio del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - il quale ha provveduto alla sostituzione delle serrature e detiene la custodia delle chiavi. Il tutto a seguito di autorizzazione del G.E. in data 14.2.2024.

Quesito 4.2

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - in capo agli esecutati, non sono stati riscontrati contratti registrati di alcun genere - locazione, comodato o altro - (Cfr. allegato 19). Gli stessi risultano irreperibili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1974	Alla signora [REDACTED] per la quota dell'intero - l'immobile oggetto di pignoramento identificato al CF con la particella n. 193 graffata alla n.195/2 del foglio 6 - pervenne in virtù della successione testamentaria - Testamento olografo in data 10/09/1956 pubblicato con verbale a rogito Notaio FORMA in data 24/08/1974 repertorio 36901, trascritto a IVREA in data 12/09/1974 al n. 5822 - in morte del proprio marito [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO MORTIS CAUSA - TESTAMENTO OLOGRAFO - ANTE VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	28/06/1975	3284	2903
		Registrazione			
Dal 10/06/2003	Ai signori [REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno - l'immobile oggetto di pignoramento identificato al CF con la particella n. 193 graffata alla n.195/2 del foglio 6 - pervenne in virtù della successione legittima in morte della loro madre signora [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO MORTIS CAUSA - ANTE VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	31/12/2003	11184	8497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUORGNE'	25/06/1975	26	322
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUORGNE'	24/11/2003	86	522

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2006	Ai signori [REDACTED] per la quota di 1/20 ciascuno - l'immobile oggetto di pignoramento identificato al CF con la particella n. 193 graffata alla n.195/2 del foglio 6 - pervenne in virtù della successione legittima in morte del fratello signor [REDACTED] per i diritti di piena proprietà di 4/20. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO MORTIS CAUSA - INFRA VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	16/04/2009	2874	2062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CUORGNE'	06/06/2007	8	546
Dal 21/06/2007	I signori [REDACTED] per la quota di 1/20 ciascuno - accettano tacitamente l'eredità giacente pervenutagli in virtù della successione legittima in morte del fratello signor [REDACTED] per i diritti di piena proprietà di 4/20. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - INFRA VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO in Castellamonte	21/06/2007	120081	46507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	28/06/2007	6301	4191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2007	Agli esecutati [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione indivisa, l'immobile oggetto di pignoramento identificato al CF con la particella n. 193 graffata alla n.195/2 del foglio 6, pervenne in virtù di cessione da parte dei signori: [REDACTED] per la quota di ¼ ciascuno e congiuntamente per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI PROVENIENZA - INFRA VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo BRUNO in Castellamonte	21/06/2007	120081	46507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	28/06/2007	6302	4192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quesito 2.3

Esiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento ai sensi ex art. 2650 c.c. , il tutto come dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. sostituita da certificazione notarile - in atti - redatta il 16.01.2024 dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO in Perugia e accertato con ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA (Cfr. Allegato 01-5÷8-10).

Per quanto attiene i primi titoli di acquisto per atto tra vivi ante-ventennio, essi non sono stati riscontrati durante le ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA. Detti titoli risalgono presumibilmente ad una data anteriore allo 02/01/1974 (ultraquarantennali) precedente al periodo informatizzato, recuperato e validato.

Annotazione

Nota 2: in loco non esiste più la scala comune citata nell'atto di provenienza agli esecutati - rogito Notaio Bruno VINCENZO del 21.06.2007 rep. 120081/46507 (Cfr. Allegato 1) - [...] in particolare viene dato atto e si precisa che la scala esterna che collega il p.t. con il p.1° è comune con la proprietà [REDACTED] e [REDACTED] confinante al lato ovest [...]. La stessa è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli esecutati (Cfr. Allegato 15).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di IVREA aggiornate al 08/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a IVREA il 28/06/2007
Reg. gen. 6303 - Reg. part. 1412
Quota: INTERO
Importo: € 176.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
Percentuale interessi: 5,59 %
Rogante: Notaio BRUNO Vincenzo in Castellamonte
Data: 21/06/2007
N° repertorio: 120082
N° raccolta: 46508
Note: A margine dell'iscrizione summenzionata vi è annotazione per surrogazione ai sensi della Legge 40/2007 a favore di [REDACTED], annotata il 07/05/2010 al registro generale 3285 e al registro particolare 377.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a IVREA il 03/01/2024
Reg. gen. 62 - Reg. part. 54
Quota: INTERO
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: [REDACTED] - Repertorio 5989 del 07/12/2023

Oneri di cancellazione

Quesito 3.6

Dalle informative ricevute, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il costo indicativo per la cancellazione delle formalità dovrà calcolarsi come segue:

- per ciascuna nota di trascrizione: € 294,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria;
- per ciascun'iscrizione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e lo 0,50% per l'imposta ipotecaria sul valore complessivo del titolo con un minimo di € 200,00.

Agli importi sopraindicati andrà sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione, presentazione e successivo ritiro delle note.

NORMATIVA URBANISTICA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Castellamonte e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRG vigente (Cfr. Allegati 20÷23), si evince che la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è inserita in area residenziale identificata come Centro Storico (CS). Le prescrizioni sono definite dall'art. 26 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso comune.

Carattere dell'area

Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i., costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

Nell'ambito del Centro Storico tutti gli interventi devono tendere alla [...] Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio [...]. Tipi di intervento: REB - ristrutturazione edilizia di tipo B.

Usi del suolo

ALC - aree libere a cortile; ALV - aree libere a verde/giardino; EPC - edifici parzialmente compromessi da interventi non conformi ai caratteri tipologici tradizionali

Destinazioni d'uso Ammesse Ex Art 6

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (sf).

Quesito 3.5

Limitazioni di natura urbanistica o edilizia

Tali limitazioni derivano dall'art. 26 delle N.T.A. (Cfr. Allegato 23).

Prescrizioni Idro-Geologiche

Classe IIB - classe IIb - art.15 (Cfr. Allegato 22).

IIb fondovalle alluvionale

Comprende le aree ricadenti nel fondovalle alluvionale in cui il fattore penalizzante deriva dalla possibilità di allagamenti (la lama d'acqua è inferiore a 40 cm), dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni e della posizione della falda superficiale. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.

Quesito 6.4

L'acquisizione del C.D.U. non è necessaria, in quanto trattasi di vendita di porzioni di fabbricato urbano con annessa area su cui insiste l'edificio (lotto edificato), la quale ha una superficie complessiva inferiore ai 5.000 metri quadrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 6.1

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte, relativamente all'edificio e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - in esso compresa - sono stati riscontrati e verificati i seguenti titoli abilitativi (Cfr. Allegati 12÷15). La sua costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita agli esecutati.

Titoli autorizzativi

- Nulla Osta, rilasciato il 17.02.1954 a seguito di istanza depositata alla stessa data al protocollo 9 per l'esecuzione di muretto di cinta lungo il confine della proprietà e confinante il vicolo bertinatti. Non sono presenti elaborati grafici.
- Nulla Osta, rilasciato il 10.09.1963 al protocollo 119, a seguito di istanza depositata alla data del 24.07.1963 per l'esecuzione di alcuni lavori di restauro al fabbricato ad uso abitazione familiare. Non sono presenti elaborati grafici. Il Nulla Osta viene rilasciato fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto del Regolamento Edilizio.
- D.I.A. (pratica 208/2007) protocollo 12676 depositata il 10.07.2007, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, il tutto come meglio descritto nella documentazione recepita e allegata (Cfr. Allegato 14).
- D.I.A. (pratica 51/2009) protocollo 3895 depositata il 26.02.2009, per l'esecuzione di opere di variante alla D.I.A. protocollo 12676 depositata il 10.07.2007, il tutto come meglio descritto nella documentazione recepita e allegata (Cfr. Allegato 15).

Agibilità

Non esiste il certificato di agibilità. Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte non è stato rinvenuto detto certificato.

Quesito 6.2

Regolarità edilizia In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato ricevuto, non pare possibile intendere quest'ultimo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati, che in questo caso hanno rilasciato atti autorizzativi, e non hanno espresso pareri ostativi. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, preciso che quanto di seguito indicato è stato assunto in ragione della normativa attualmente vigente e può essere soggetto a diverse interpretazioni, modificazioni ovvero variazioni.

Raffronto

In particolare - per ciò che riguarda l'edificio principale - in considerazione che il suo impianto costruttivo è di antica origine (ante 1967) - non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità. Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi successivi (Cfr. Allegati 14-15) relativamente alle consistenze assentite, dei fabbricati e delle infrastrutture, sia planimetriche sia volumetriche, emergono le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie (Cfr. Planimetria 2 - Documentazione fotografica):

- esternamente al fabbricato sono presenti, collocati sulla porzione di corte esclusiva, un box in lamiera e una struttura metallica realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi (Cfr. Foto 3-4);
- al piano terreno, internamente, è stata posizionata una scala a chiocciola in difformità dagli atti autorizzativi posti in essere; essa è stata realizzata praticando un foro di forma quadrata sull'orizzontamento tra il piano terreno e il primo, non è conforme alla L. 13/89 e al D.M. 236/89;
- al piano terreno, esternamente, sono stati realizzati:

un vano tecnico in difformità;

una scala di accesso al piano primo in difformità da quella prevista (i gradini hanno pedata di cm 20) e, soprattutto, in difformità alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 (le rampe scale devono avere larghezza minima di cm 80 e gradini con pedata minima di cm 25);

precisazione: le scale presenti non sono conformi alle normative vigenti e pertanto l'accesso al piano primo risulta inagibile;

- il piano primo non raffigura l'attuale distribuzione interna dei locali; non è stato realizzato il tramezzo rappresentato in giallo; in conseguenza non è stata realizzata la compartimentazione della zona antibagno e scala;

- al piano secondo la scala è stata realizzata con dimensioni maggiori con l'esecuzione di un foro sull'orizzontamento posto tra i piani primo e secondo.

In termini generali si sono riscontrate difformità nelle altezze misurate rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici - misurate 2.35-2.37-2.39 anziché 2.40 mt.

Regolarizzazioni amministrative

Per quanto riguarda l'esecuzione dei fori di passaggio delle scale, realizzati negli orizzontamenti in cemento armato posti tra i vari piani, non è stata riscontrata alcuna documentazione relativa al deposito del progetto delle strutture in cemento armato. Pertanto se non verrà reperita tale documentazione presso l'ufficio del Genio Civile regionale sarà necessario proporre opportuna istanza di sanatoria di dette opere strutturali ai sensi delle normative vigenti.

Tali difformità su descritte, visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Regolarizzazioni con opere da eseguire

Esternamente al fabbricato devono essere rimossi il box in lamiera, la struttura metallica e gli annessi manufatti realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi.

Per il ripristino della funzionalità e agibilità dell'edificio è necessario demolire e ricostruire - la scala esterna a due rampe - così come prevista nella D.I.A. protocollo 3895 depositata il 26.02.2009 - e in conformità alla L. 13/89 e al D.M. 236/89.

Devono essere ripristinate le altezze interne in conformità a quelle indicate sugli elaborati tecnici pari a mt 2.40.

Al piano primo deve essere realizzata la compartimentazione della zona antibagno e scala.

I relativi costi

Per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi necessari i costi ammontano approssimativamente a € 4.000,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Per quanto riguarda le opere da eseguire, summenzionate, i relativi costi ammontano approssimativamente a € 10.000,00.

Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un deprezzamento economico (Cfr. Paragrafo STIMA).

Quesito 6.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E. .

I relativi costi

Per quanto riguarda il rilascio dell'A.P.E. si possono ipotizzare, approssimativamente, pari a 200,00/250,00 € a cui vanno sommati gli oneri di Legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Quesito 3.2

Non esistono vincoli e/o oneri di tale natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Quesito 7

Formazione dei lotti

Per la vendita del bene oggetto di pignoramento si propone l'identificazione di un unico lotto.

Considerazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare.

Il settore residenziale

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Torino, in relazione alle altre province del Piemonte, mostra una certa varietà degli andamenti. In particolare, viene confermata la tendenza degli ultimi anni con un leggero aumento dei volumi delle compravendite. Mentre sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite, in quanto la flessione degli stessi prosegue ancora oggi, seppur con una più limitata contrazione (Agenzia del Territorio - ABI). Negli ultimi due anni - 2,30%.

Procedimenti di stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento. Procedendo <<[...]al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,[...]>>.

Tribunale di Ivrea - Procedimento esecutivo n. 276/2023 R.G. Es.

elaborato peritale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, sviluppata attraverso procedimenti sintetici comparativi mono o pluri parametrici;
- metodologia indiretta, sviluppata attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso un'analisi e un'elaborazione di fattori e informazioni che attengono a entità economiche differenti rispetto alle finalità della ricerca.

Criterio di stima adottato.

In considerazione della natura del bene pignorato, su descritta, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto urbano in cui sono ubicati e quanto descritto in modo migliore nei paragrafi che compongono la presente relazione ho proceduto a stimare gli immobili con l'applicazione del metodo diretto. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, adottato come criterio di stima quel sintetico comparativo monoparametrico (confronto diretto), maggiormente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona. Il quale presuppone un confronto sintetico, diretto e immediato tra parametri rappresentativi della capacità economica dei beni posti a confronto. In dipendenza di ciò la stima si basa su un'indagine di mercato immobiliare, che riguarda i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o un'altra misura della consistenza). Esso si basa infatti sulla scelta di un solo parametro di confronto e di una relazione per risolvere il problema di stima, per cui il procedimento di stima può essere reso come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile.

Stima.

In considerazione di quanto sino ad ora esposto e a seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona di riferimento, ritengo congruo, nell'attribuire un valore al bene pignorato considerare altresì, quanto segue:

- che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per metro quadro correnti nella zona C2/Semicentrale/STRADA CANAVESANA - RIVO S. PIETRO, degli immobili simili variano da 540 a 810 €/mq per le abitazioni economiche in stato normale;
- che i valori unitari di mercato (vedi pubblicazioni di borsini immobiliari), per metro quadro correnti nella zona, degli immobili simili variano da 650 a 760 €/mq per le abitazioni economiche;
- che il campione di indagine per le abitazioni civili proposte sul mercato poste nelle immediate vicinanze - che si riferisce a edifici da terra a tetto di piani 2 e/o 3 - è il seguente:

Descrizione	Stato	Superficie	Valore complessivo	Valore unitario	Destinazione
Bene Comparabile	Buono/Abitabile	90 mq	52.000 €		Abitazione
Bene Comparabile	Buono	133 mq	64.000 €		Abitazione
Bene Comparabile	Buono	65 mq	34.000 €		Abitazione
Bene Comparabile	Ristrutturato	90 mq	44.000 €		Abitazione
Media comparata	TOTALI	378 mq	194.000 €	513 €	
Bene oggetto di stima	Internamente mediocre	93 mq			Abitazione

- che comparando i dati economici e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili che hanno formato i campioni di indagine sopra elencati con le porzioni immobiliari pignorate oggetto di stima, in relazione alle seguenti loro caratteristiche e condizioni, quali:

- il segmento di mercato, in cui si colloca l'edificio nel quale è ubicato il bene, che è di tipo economico;
- le rifiniture interne e dotazioni, le quali presentano uno stato conservativo mediocre, conformazione non coerente con atti autorizzativi e, pertanto necessitano di intervento di manutenzione per ripristinarne la necessaria funzionalità ed efficienza;
- la necessità di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate;
- la corte in parte esclusiva e in parte assoggettata a passaggio pedonale e carraio;

attribuisco un valore unitario superficiale di 513 €/mq - al bene oggetto di valutazione e pignoramento in considerazione della necessità di ripristinarne la necessaria nonché conveniente funzionalità ed efficienza - derivante dall'applicazione di opportuni coefficienti correttivi in ragione di un deprezzamento pari al 30 %.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Castellamonte (TO) - vicolo bertinatti, 3	93,30 mq	513,00 €/mq	€ 47.862,90	100,00%	€ 47.862,90
				Valore di stima:	€ 47.862,90

Valore di stima: € 47.863,00 arrotondato

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia di vizi occulti (Cfr. Quesito 7 del mandato)	10,00	%
Oneri e costi di regolarizzazione urbanistica e igienico sanitaria e/o di demolizioni e ricostruzioni (Cfr. REG. EDILIZIA)	20,00	%

Chiarimenti sui deprezzamenti applicati

- del 10% in quanto trattasi di alienazione di beni soggetti a procedura esecutiva e non contrattuale, priva di garanzia per vizi occulti e quant'altro (Cfr. Quesito 7 del mandato).

Valore di stima a base d'asta valutato a corpo (arrotondato): € 33.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- dagli accertamenti eseguiti presso i servizi demografici del comune di Castellamonte gli eseguiti risultano residenti all'estero e non presso il bene oggetto di pignoramento. Essi risultano IRREPERIBILI (Cfr. TITOLARITA');
- non esiste corrispondenza catastale, la planimetria depositata in Catasto Fabbricati non rappresenta lo stato dei luoghi (Cfr. DATI CATASTALI);
- è stata riscontrata una scrittura privata NON TRASCRITTA (Cfr. PATTI);
- l'immobile NON E' AGIBILE, in quanto alcuna delle tre scale di accesso dal p.t. ai piani superiori, poste nell'edificio, rispetta le norme di cui alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 (Cfr. STATO CONSERVATIVO);
- il cortile è assoggettato a passaggio a favore di terzi. Passaggio di tipo carraio e pedonale, non accertato attraverso i titoli ma di tipo apparente. In loco non la scala comune di cui all'atto di provenienza è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli eseguiti (Cfr. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI);
- le porzioni immobiliari sono libere. Esse si trovano in stato di completo abbandono. Al loro interno sono stati riscontrati alcuni mobili e suppellettili, mentre all'interno della porzione di corte esclusiva un box in lamiera, un manufatto in cemento e rifiuti ingombranti di vario genere. E' stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene - in data 27.2.2024 - con l'ausilio del custode giudiziario (Cfr. STATO DI OCCUPAZIONE);

- sussistono limitazioni di natura urbanistica (Cfr. NORMATIVA URBANISTICA);
- sussistono difformità edilizie di tipo non essenziale (Cfr. REGOLARITA' EDILIZIA).

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e trasmette la stessa alle parti e ai debitori ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c., tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li mercoledì 12 giugno 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.