

Geometra Davide Trossello

S T U D I O T E C N I C O

Via Giacomo Buffa, 10/A - 10081 CASTELLAMONTE
tel. 0124/581910 - mob. 340.7284109 - mail: info@davidetrossello.it
C.F. TRS DVD 74D21 E379Y - P.I. 07521170014



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 34/2023

G.E. DOTT. AUGUSTO SALUSTRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: MN XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1-2 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1-2 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - 2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	8
Patti	8
Bene N° 1 -2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX.....	9
Parti Comuni.....	9

Bene N° 1 -2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - 2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - 2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - 2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - 2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 -2 Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	14
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	16

INCARICO

All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Geom. Trossello Davide, con studio in Via Giacomo Buffa, 10 A - 10081 - Castellamonte (TO), email davide.trossello@libero.it, PEC davide.trossello@geopec.it, Tel. 0124 581910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Fabbricato di civile abitazione, indipendente ed entrostante a terreno pertinenziale, disposto su due piani fuori terra, di piano terreno e primo. L'appartamento a piano terreno è composto da ingresso su cucina-soggiorno, piccolo ripostiglio sottoscala, disimpegno, camera, bagno e lavanderia, a piano primo due locali sottotetto non abitabile, disimpegno e locale accessorio W.C.. Il fabbricato si trova nella frazione Borgata Dossi, del Comune di Pavone Canavese, verso zona periferica, a destinazione prettamente agricola. Assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici, il Comune di Pavone Canavese, è ben fornito di servizi in genere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Fabbricato accessorio ad uso deposito, entrostante a terreno pertinenziale, disposto su di un unico piano terra. Il deposito è costituito da un unico locale. Il fabbricato si trova nella frazione Borgata Dossi, del Comune di Pavone Canavese, verso zona periferica, a destinazione prettamente agricola. Assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici, il Comune di Pavone Canavese, è ben fornito di servizi in genere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1-2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1-2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Ivrea in data 26/10/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi. In data 15/02/2023 è stato depositato presso la cancelleria del Tribunale di Ivrea il ricorso congiunto per lo scioglimento del matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

A piano terreno da nord verso sud, in senso antiorario cortile esclusivo su tutti i quattro lati. A piano primo libero su quattro lati.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

A piano terreno da nord verso sud, in senso antiorario cortile esclusivo all'U.I.U. abitativa sub 2, su tutti i quattro lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANI ABITABILI	67,79 mq	86,64 mq	1	84,54 mq	2,70 m	T
VANI ACCESSORI	63,98 mq	86,64 mq	0.7	60,65 mq	2,00 m	1
Cortile	97,64 mq	97,64 mq	0.1	9,76 mq	0,00 m	T
Cortile	332,72 mq	332,72 mq	0.02	6,65 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				161,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE DEPOSITO	8,00 mq	11,00 mq	0.7	7,70 mq	2,30 m	0
Superficie convenzionale complessiva:				7,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2011 al 11/12/2015	XXXXXXX NATA A CASTELLAMONTE 09/12/1973	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. XXX Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 588,76 Piano T-1
Dal 11/12/2015 al 05/05/2023	XXXXXXX NATO A XXXXXXXX E XXXXXXXX NATA A XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. XXX, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 Superficie catastale 173 mq Rendita € 588,76 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 11/12/2015	XXXXXXX NATA A CASTELLAMONTE 09/12/1973	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. XXX, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale 11 mq Rendita € 12,39 Piano T
Dal 11/12/2015 al 05/05/2023	XXXXXXX NATO A XXXXXXXX E XXXXXXXX NATA A XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. XXX, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale 11 mq Rendita € 12,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	XXX	2		A2	U	6	173 mq	588,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto nel corso del sopralluogo degli immobili avvenuto in data 30/05/2023, si sono riscontrate delle difformità consistenti:

- a piano terreno presenza di muretto divisorio nel locale cucina-soggiorno;**
- a piano primo i locali sottotetto non abitabile sono utilizzati come camera da letto;**
- a piano primo la lavanderia è stata trasformata in bagno.**

Esternamente, sul lato ovest del cortile, presenza di una tettoia non autorizzata, costruita con struttura portante in pilastri di cls, tetto con grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura con onduline tipo coppo.

Dovrà essere presentata, a seguito di regolarizzazione edilizia, inserimento in mappa ed aggiornamento catastale per quanto riguarda la tettoia non autorizzata, per un costo di € 1.000,00 oltre oneri di legge e diritti catastali pari ad € 159,00.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	XXX	3		C2	U	8	11 mq	12,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - 2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

In seguito a richiesta informazioni presso l'ufficio dell'Anagrafe del Comune di Pavone Canavese(TO) e Rivalba (TO), veniva constatato che la Signora XXXXXXXX ed il Sig. XXXXXXXX, rispettivamente risultavano residenti in Pavone Canavese, XXXXXXXX ed a Rivalba, in XXXXXXXX.

PATTI

BENE N° 1 -2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

L'U.I.U. abitativa al momento del sopralluogo è risultata abitata dalla Signora XXXXXXXX (esecutata), con i due figli, come constatabile dalla prima relazione di custodia del 27/04/2023.

Si segnala il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 26/10/2021, n° di rep. 985/2021 Tribunale di Ivrea, sede di Ivrea Torino, trascritto il 06/12/2021 n°9938/8210 a favore XXXXXXXX nata XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 30/05/2023 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in buone condizioni manutentive, ammobiliata ed abitata dall'esecutata XXXXXXXX con i due figli. La costruzione è dotata di terreno di proprietà recintato, adibito a cortile, spazi di manovra e piccolo giardino.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 30/05/2023 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in buone condizioni manutentive.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 -2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Non sono presenti parti comuni, definite a catasto, in quanto si tratta di un edificio unifamiliare. Per accedere al fabbricato accessorio sub 3, si dovrà transitare dall'area cortile, collegata all'U.I.U. abitativa.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

L'U.I.U. oggetto di pignoramento risulta gravata da servitù di passaggio a favore i terzi, lungo l'estremità sud-est della particella 553. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Per accedere all'U.I.U. oggetto di pignoramento, il transito avviene su area esclusiva l'U.I.U. abitativa sub 2. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Alla data del sopralluogo avvenuto il 30/05/2023 l'immobile si presentava in buone condizioni manutentive. La costruzione è di tipologia residenziale unifamiliare e si eleva a due piani fuori terra. La struttura verticale ed orizzontale è realizzata cls armato, solai piani in calcestruzzo e laterizi, tamponature esterne in muratura. La copertura, di tipo coibentata, è a testa di padiglione realizzata con orditura in legno, a vista, con manto costituito da tegole in laterizio. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura colorata giallo ocra, con rivestimento in pietra agli angoli e in alcuni punti sparsi dell'abitazione. Non sono presenti balconi. L'appartamento dislocato su piano terreno e primo risulta essere pavimentato con piastrelle in gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni e della cucina, risultano rifiniti con piastrelle in ceramica. La scala di collegamento tra i due piani è rivestita con lastre di granito levigato e lucidato, con corrimano in legno. Le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso all'appartamento anch'esso in legno. Tutte le pareti dei locali sono tinteggiate. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas, i corpi riscaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno dotati di doppio vetro, zanzariere, ante oscuranti.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Alla data del sopralluogo avvenuto il 30/05/2023 l'immobile si presentava in buone condizioni manutentive. La costruzione è di tipologia tradizionale e si eleva a un piano fuori terra. La struttura verticale compresa la tamponatura è realizzata con muratura portante. La copertura, è due falde realizzata con orditura in legno, a vista, con manto costituito da tegole in laterizio. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura colorata giallo oca. Il basso fabbricato è pavimentato con piastrelle in ceramica. Tutte le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è di tipo a vista. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in pvc pellicolato effetto legno, con vetro satinato per la finestra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - 2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Al momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 30/05/2023, lo stesso è risultato occupato dall'esecutata XXXXXXXX, con due figli, a seguito del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 26/10/2021, n° di rep. 985/2021 Tribunale di Ivrea, sede di Ivrea Torino, trascritto il 06/12/2021 n°9938/8210 a favore XXXXXXXX nata ad XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, XXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - 2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2001 al 11/12/2023	XXXXXXX NATA A CASTELLAMONTE IL XXXXXX, C.F. XXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. XXXXXX	22/11/2001	19760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IVREA	14/12/2001	10005	7896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2015 al 16/03/2023	XXXXXXX NATO A ROMA IL XXXXXX, C.F. XXXXXX E XXXXXX NATA A IVREA IL XXXXXX, C.F. XXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT XXXXXX	11/12/2015	43422	21964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IVREA	22/12/2015	8431	6756
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - 2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino II aggiornate al 13/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a IVREA il 22/12/2015
Reg. gen. 8434 - Reg. part. 909
Quota: 1/1
Importo: € 405.000,00
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 270.000,00
Rogante: NOT. XXXXXXXX
Data: 11/12/2015
N° repertorio: 43423
N° raccolta: 21965

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a IVREA il 16/03/2023
Reg. gen. 2078 - Reg. part. 1720
Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità sono i seguenti: - € 294,00 per il pignoramento - € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria) - € 59,00 bolli - 0,50 sul valore di ogni titolo, 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.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - 2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

AREE SUSCETTIBILI DI INCREMENTO

Aree R3, R4, R5, R6 - aree prevalentemente residenziali suscettibili d'incremento di nuovo impianto

Sono consentiti tutti gli interventi, conformemente alle prescrizioni della Tabella 2. alle tabelle di cui alle Varianti parziali n.1 Mag.2003, n.2 Lug 2006, n.3 Ott.2010, n.4 Sett.2011, n.5 Sett. 2013. Sono comunque sottoposti a Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) o Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) i seguenti ambiti: R3.6 (ex R41.3), R3.8 (ex R41.15), R3.48 (ex RR42.1), R3.31 (ex RR42.10).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

L'immobile abitativo risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pavone Canavese, il sottoscritto in data 29/06/2023 ha effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico preposto accertando l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n° 67/2002 del 14/11/2002 per Costruzione Fabbricato Unifamiliare;
- 2) D.I.A. di protocollo 8505 del 18/08/2006, per costruzione di muretto di recinzione, cancelli carrai, pedonale e realizzazione di pavimentazione in autobloccanti in cls;
- 3) Permesso di Costruire n°8/2008 del 31/03/2008 per Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 67/2002 del 14/11/2002 per Costruzione Fabbricato Unifamiliare;
- 4) S.C.I.A. di protocollo 4376 del 09/05/2014, per lavori di manutenzione straordinaria di finitura e tinteggiatura immobile a completamento lavori del P. di C. n°8/2008;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.**

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00, oltre oneri di legge e diritti.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in comune, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) nel fabbricato abitativo, a piano terreno presenza di muretto divisorio nel locale cucina-soggiorno;
- 2) nel fabbricato abitativo, a piano primo i locali sottotetto non abitabili, risultano utilizzati come camere da letto;
- 3) nel fabbricato abitativo, a piano primo il locale sgombero è stato trasformato in bagno;
- 4) esternamente, sul lato ovest del cortile, a confine con altra proprietà, presenza di una tettoia aperta non autorizzata;
- 5) difformità planimetriche e di sviluppo della recinzione, diversa disposizione di accesso carraio e pedonale e assenza di secondo cancello scorrevole lato sud est, in riferimento al progetto presentato in Comune, con D.I.A. di protocollo 8505 del 18/08/2006.

Le irregolarità interne al fabbricato riscontrate a piano primo non potranno essere regolarizzate, in quanto i locali sono privi delle condizioni minime di abitabilità, tra cui l'altezza media dei locali inferiore a 2,7 m. Dovranno essere adibiti ed utilizzati ai soli fini accessori.

L'irregolarità interna di piano terreno e della recinzione risulteranno sanabili con la presentazione di CILA in sanatoria. Essendoci altre irregolarità da sanare, è stata prevista una sola pratica edilizia, di seguito elencata.

Per quanto la tettoia priva di titolo edilizio, insistente lungo il confine di proprietà sul lato ovest, non potrà essere sanata per intero, in quanto la metratura costruita, risulta eccedere rispetto a quanto possibile realizzare secondo il rapporto 1mq ogni 10 mc riferito al fabbricato abitativo.

Per la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (comprensivo del bene 2 e delle difformità riscontrate nell'unità abitativa, comprensiva le recinzioni) si prevede un costo stimato in €. 3.000,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali; l'oblazione, stimata minima €. 1000,00, verrà calcolata dall'ente comunale, oltre diritti di segreteria. Per quanto le distanze minime dal confine di proprietà dettate dal codice civile, dovrà essere richiesto assenso alle proprietà confinanti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pavone Canavese, il sottoscritto in data 29/06/2023 ha effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico preposto accertando l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi:

- 1) D.I.A. di protocollo 10006 del 16/10/2015, per costruzione di basso fabbricato, oggetto di richieste integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, mai integrate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Essendo l'immobile, accessorio, non necessita del certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in comune, sono emerse le seguenti difformità:

1) il basso fabbricato insistente lungo il confine nord-est del cortile pertinenziale, non risulta autorizzato, in quanto a seguito di presentazione D.I.A. n. 10006 del 16/10/2015, non sono mai pervenute al Comune, le integrazioni di documenti richieste, pena la sospensione dei termini della denuncia di inizio attività.

Il basso fabbricato oggetto di autorizzazione D.I.A. n. 10006 del 16/10/2015, dovrà essere soggetto a nuova richiesta autorizzativa in quanto risulta non autorizzato alla costruzione, decorsi i termini per la presentazione di integrazioni richieste. Sarà necessario seguire quanto prescritto dall'art. 9, lettera m delle NTA del Piano Regolatore, con la verifica del rapporto di copertura, verifica delle altezze al colmo, e della metratura minima consentita oppure quella ottenuta dal rapporto 1 mq/10 mc. Per quanto le distanze minime dal confine di proprietà dettate dal codice civile, dovrà essere richiesto assenso alle proprietà confinanti.

Per la regolarizzazione prevista sanatoria già individuata al bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 -2 FABBRICATO CIVILE UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX - DEPOSITO UBICATO A PAVONE CANAVESE (TO) - XXXXXXXX

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX**
- Fabbricato di civile abitazione, indipendente ed entrostante a terreno pertinenziale, disposto su due piani fuori terra, di piano terreno e primo. L'appartamento a piano terreno è composto da ingresso su cucina-soggiorno, piccolo ripostiglio sottoscala, disimpegno, camera, bagno e lavanderia, a piano primo due locali sottotetto non abitabile, disimpegno e locale accessorio W.C.. Il fabbricato si trova nella frazione Borgata Dossi, del Comune di Pavone Canavese, verso zona periferica, a destinazione prettamente agricola. Assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici, il Comune di Pavone Canavese, è ben fornito di servizi in genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. XXX, Sub. 2, Categoria A2



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

• **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX**

Fabbricato accessorio ad uso deposito, entrostante a terreno pertinenziale, disposto su di un unico piano terra. Il deposito è costituito da un unico locale. Il fabbricato si trova nella frazione Borgata Dossi, del Comune di Pavone Canavese, verso zona periferica, a destinazione prettamente agricola. Assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici, il Comune di Pavone Canavese, è ben fornito di servizi in genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. XXX, Sub. 3, Categoria C2

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

Gli immobili (BENE 1-2) sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili agli immobili oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private;

Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro pari ad € 1.300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	161,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 210.080,00 - 10% = € 189.072,00	100,00%	€ 189.072,00
Bene N° 2 - Deposito Pavone Canavese (TO) - XXXXXXXX	7,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 10.010,00 - 10% = € 9.009,00	100,00%	€ 9.009,00
				Valore di stima:	€ 198.081,00
				Oneri ed oblazioni per regolarizzazioni edilizie e catastali. Cancellazioni formalità pregiudizievoli	€ - 5.753,00
				Valore di stima finale	192.328,00

Valore finale di stima arrotondato per difetto:

€ 192.000,00 (centonovantaduemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Indicazioni rilevanti per il G.E.:	pag. 5 LOTTO UNICO- BENE 1 - 2
	pag. 5 TITOLARITA'
	pag. 7 LOTTO UNICO - DATI E DIFFORMITA CATASTALI
	pag. 8 LOTTO UNICO - PRECISAZIONI E PATTI
	pag. 9-10 LOTTO UNICO - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE BENE 1 -2
	pag. 10 LOTTO UNICO - STATO DI OCCUPAZIONE BENE 1-2
	pag. 11 LOTTO UNICO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI BENE 1-2
	pag. 12 LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA/APE BENE 1- 2
	pag. 14 LOTTO UNICO - STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO

L'esecutato, informato che qualora non fosse stato consentito l'accesso all'interno degli immobili, l'esperto ne avrebbe dato notizia al G.E., il quale avrebbe provveduto ad autorizzarlo all'accesso forzoso della forza pubblica ed ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., dava la disponibilità per l'accesso ai beni pignorati in data 30/05/2023.

Copia della presente relazione sarà fatta pervenire al creditore ed al debitore tramite servizio postale mediante raccomandata A.R. od a mezzo mail, così come previsto dall'art. 163 bis "disposizioni per l'attuazione del c.p.c.".

Il sottoscritto rimane in attesa di eventuali note delle parti che, nel caso in cui venissero fatte pervenire, lo scrivente provvederà a depositarne copia presso la cancelleria presentandosi poi all'udienza già fissata per rendere i chiarimenti necessari.

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.

Castellamonte, li 13/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Trossello Davide

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1_ Quadro Riassuntivo
- ✓ 2_ Inquadramento cartografico BENE 1-2
- ✓ 3_ Documentazione fotografica
- ✓ 4_ Documentazione edilizia
- ✓ 5_ Documentazione catastale
- ✓ 6_ Comunicazione sopralluogo
- ✓ 7_ Ricerca Ape
- ✓ 8_ Ricerca Usi Civici
- ✓ 9_ Relazione custodia giudiziaria
- ✓ 10_ Titolo di Proprietà
- ✓ 11_ Certificato di stato civile
- ✓ 12_ Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- ✓ 13_ Planimetria difformità

