

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuorgnè (TO), email info@geometrasgro.it, PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Torinese (TO) - Via Giuseppe Verdi n°13, piano 1 (Coord. Geografiche: 45°06'56.8"N 7°48'00.5"E)

Trattasi di appartamento entrostante fabbricato plurifamiliare elevato a tre piani fuori terra. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Castiglione Torinese (TO), caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati.

Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala comune, è composto al piano primo da ingresso, camera con balcone, camera, ripostiglio, tinello con balcone, cucinino e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva è stato effettuato in data 18/06/2024 alla presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutato **** Omissis ****.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Torinese (TO) - Via Giuseppe Verdi n°13, piano 1

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 31/05/2024 il Comune di Castiglione Torinese ha rilasciato l'Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio, nel quale viene indicato che gli esecutati il **** Omissis **** sono stati uniti dal Matrimonio. Vengono allegati alla presente perizia i certificati di residenza di entrambi gli esecutati.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina:

- a nord con affaccio su aderenza altra u.i.u. (abitazione) e vano scala comune;
- a sud con affaccio su altra u.i.u. (terrazzo);
- ad ovest con affaccio su area pertinenziale alla particella 344 del Foglio 14 (apparente area comune);
- ad est con affaccio su area il quale risulterebbe di pertinenza di altra u.i.u..

Catastralmente la particella 344 del Foglio 14 - Comune di Castiglione Torinese confina da nord in senso antiorario con le particelle 343-370-348-349-643 e 432 dello stesso Foglio Catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,50 mq	88,30 mq	1	88,30 mq	3,00 m	1
Balconi	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:				91,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1974 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,73 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita L. 922.500 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 441,57 Piano 1
Dal 02/07/2008 al 02/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita L. 922.500 Piano 1
Dal 02/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 441,57 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84,00 mq Rendita € 441,57 Piano 1
Dal 06/05/2024 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 84,00 mq Rendita € 441,57 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	344	2		A2	1	4,5 vani	84,00 mq	441,57 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- Divergenze di rappresentazione grafica di alcune tramezzature, con particolare riferimento al ripostiglio e disimpegno, oltre a lievi differenze di spessori muri e posizione serramenti interni ed esterni;
- Assenza rappresentazione grafica di apparenti pilastri;
- Rappresentazione parte di tramezzo presente tra il locale tinello e il cucinino, il quale non risulta presente in fase di sopralluogo;
- Diversa rappresentazione grafica balcone su Via Giuseppe Verdi;
- Assenza rappresentazione vano caldaia;
- Non risulta presente l'elaborato planimetrico.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

Si specifica che la porta presente nel ripostiglio, collega l'unità oggetto di stima con un terrazzo parzialmente coperto non oggetto di perizia.

PRECISAZIONI

Si precisa che nella trascrizione dell'atto di vendita del 02/04/1957:

- il terreno è stato indicato come censito al fg. 24 anziché al fg. 14, mentre nel titolo è correttamente indicato il fg. XIV. La consistenza indicata nella trascrizione (are 4,15), invece coincide con quanto riportato nella visura catastale (are 4 centiare 15) e nel titolo stesso.
- viene anche costituita servitù di passaggio pedonale e carraio, più precisamente indicata nella planimetria allegata all'atto che ha generato la presente trascrizione;
- gli acquirenti si obbligano a dismettere a strada una striscia di terreno, che sarà gravata di servitù di passaggio a favore di tutta la residua proprietà del venditore.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 02/07/2008, nonché nella relazione notarile:

- viene indicata come provenienza ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, l'atto rogito notaio Carlo Paola di Torino del 02/04/1957, repertorio n. 16053, registrato a Torino il 18/04/1957 al n. 22634. Nella trascrizione generata dall'atto indicato, i dati indicati sono i seguenti: atto rogito notaio Carlo Paola di Torino, del 02/04/1957, repertorio non indicato, registrato a Torino il 18/04/1957 al n. 22638. I dati indicati nell'atto di compravendita del 02/07/2008, nonché nella relazione notarile, corrispondono esattamente ai dati presenti nella copia autentica rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Torino, in data 02/07/2024, risultando quindi errato e incompleto quanto indicato nella trascrizione.

Si ribadisce quanto opportunamente indicato nei rispettivi paragrafi di competenza, ovvero la presenza di

difformità edilizia e catastali sull'immobile oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo si presentava in discreto stato conservativo. L'impianto elettrico ed idrico risultavano apparentemente funzionanti. Non è possibile esprimersi sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato plurifamiliare, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

Spetta inoltre al bene in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C.C..

Si rimanda inoltre a quanto indicato negli atti di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il bene in oggetto. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali di ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: apparente muratura portante non isolata;

Solai: apparente latero cemento;

Pareti esterne ed interne: apparente muratura non isolata;

Pavimentazione interna: piastrelle in apparente ceramica;

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno e vetro, serramenti esterni in legno vetro singolo con avvolgibili in legno e alluminio;

Impianto elettrico: sottotraccia, apparentemente funzionante al sopralluogo;

Impianto idrico: apparentemente funzionante al sopralluogo;

Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano, con termosifoni in ghisa. Non è possibile esprimersi sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Si specifica che in seguito a richiesta del sottoscritto Geom. Fabio SGRO, in data 17/09/2024 l'Agenzia delle

Entrate comunicava mediante PEC che "non sussistono titoli di occupazione relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva RGE 56/2024".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1957 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Paola	02/04/1957	16053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 3	30/04/1957	13196	11366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2008 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto De Leo	02/07/2008	152955	26926
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	09/07/2008	33126	21233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 4	08/07/2008	1641	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti sopra indicati verranno allegati alla presente perizia.

Si precisa:

- Nella trascrizione dell'atto di compravendita del 02/07/2008, è oggetto di vendita un'ulteriore unità immobiliare, non riguardante la presente perizia (Catasto Fabbricati di Castiglione Torinese fg. 14 n. 344 sub.4, categoria C/2 di 117 mq), erroneamente indicata per la quota di 1/1 di proprietà, mentre nel titolo è riportata per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà. Successivamente è stata presentata formalità in rettifica (Trascrizione dell'11/02/2022, n.ri 5497/4094) per correzione della quota;

- Nella trascrizione dell'atto di Vendita del 02/04/1957, è come quanto di seguito descritto, estrapolato dalla presente nota di trascrizione: "Omissis...In Castiglione Torinese – porzione di seminativo da distinguersi in mappa e frazionamento eseguito al F. 24 n. 21 (corretto, non completamente leggibile, probabilmente F. 14) sub (parte non leggibile) di are 4, 15 sup. misurata mq 414. E meglio l'appezzamento risultante dalla planimetria che trovasi allegata sotto lettera A) all'atto trascritto e compreso tra le lettere "A B D C (ultima lettera illeggibile, probabilmente A)"...omissis."

Nella medesima trascrizione vengono riportate le seguenti condizioni: "A favore **** Omissis ****. Contro **** Omissis **** e **** Omissis **** coniugi (parte illeggibile) condizioni che qui letteralmente si trascrivono: lungo la striscia della larghezza di mt 6 corrente a cavalcioni detta linea di confine (parte non leggibile) del terreno venduto nella inserta planimetria indicata con lettere A C e sul suo prolungamento fino a raggiungere la strada Torino-(forse "Casale". Non leggibile) è prevista la costruzione di una strada che servirà per l'accesso allo stesso terreno venduto – Detta striscia viene all'uopo gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio per il tratto interessante la proprietà del venditore, il quale (parola non leggibile) che la servitù sussiste (parte non leggibile) su proprietà di terzi. Gli acquirenti saranno tenuti a dismettere a strada la striscia di mt 3 lungo il confine (a sud?) del terreno acquistato. Striscia corrispondente al sedime di metà della strada predetta per il tratto di confrontanza dello stesso terreno venduto, la striscia che viene gravata di servitù di passaggio a favore di tutta la residua proprietà del venditore. Gli acquirenti saranno tenuti alla manutenzione della strada per la metà confrontante il loro terreno. ... (omissis)"

A maggior chiarimento di quanto sopra, si riporta quanto indicato nel titolo:

"Omissis...1) Il signor ing. **** Omissis ****, vende ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi, che accettano ed acquistano in comune ed in parti uguali tra di loro, il seguente appezzamento di terreno sito in Castiglione Torinese e cioè: - porzione di seminativo da distinguersi in mappa, a frazionamento eseguito al foglio XIV (in trascrizione F. 24, ma oggetto di correzione, forse fg. 14) n. 21 sub. h, di are 4 e centiare 15 – redditi lire 17,02-7,47; superficie misurata metri quadrati quattrocentoquattordici; e meglio l'appezzamento risultante dalla planimetria che, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti e di me notaio, si allega a questo atto sotto la lettera A) e compreso tra le lettere "A B D C A", coerenti: **** Omissis **** a mattino, a giorno e notte il venditore, a sera pure il venditore per costruenda strada metà compresa. Si fa risultare che la particella cadente in vendita viene stralciata secondo le risultanze di tipo di frazionamento predisposto dal geom. **** Omissis **** su estratto di mappa n. 14299, del 26/01/1957 dal mappale intiero accollonato alla partita 499 del catasto terreni, intestata al venditore.

2) Lungo la striscia della larghezza di metri sei corrente a cavalcioni della linea di confine ovest del terreno venduto nella inserta planimetria indicata con le lettere "A C" e sul suo prolungamento fino a raggiungere la strada Torino-Casale, è prevista la costruzione di una strada che servirà per l'accesso allo stesso terreno venduto.

Detta striscia viene all'uopo gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio per il tratto interessante la proprietà del venditore, il quale assicura che la servitù sussiste per i tratti correnti su proprietà di terzi.

Gli acquirenti saranno tenuti a dismettere a strada la striscia di tre metri lungo il confine ovest del terreno acquistato, striscia corrispondente al sedime di metà della strada predetta per il tratto di confrontanza dello stesso terreno venduto, striscia che viene gravata di servitù di passaggio a favore di tutta la residua proprietà del venditore.

Gli acquirenti saranno tenuti alla manutenzione della strada per la metà confrontante il loro terreno. In ogni caso i comproprietari saranno tenuti, senza responsabilità del venditore, a rispettare tutte le norme regolamentari emanate ed emanande da parte del Comune di Castiglione Torinese, anche relative a maggior ampiezza delle strade. ...Omissis".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 09/07/2008
Reg. gen. 33127 - Reg. part. 7007
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Notaio De Leo Robero
Data: 02/07/2008
N° repertorio: 152956
N° raccolta: 26927

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 26/03/2024
Reg. gen. 12477 - Reg. part. 9458
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Castiglione Torinese in data 03/07/2024 ha rilasciato il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) dal quale emerge che la particella 344 del Foglio 14, rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in variante in itinere ricade in zona RS426 - Residenza stabile conservazione edilizia. Tale particella risulta rientrare in Classe di pericolosità geomorfologica della variante in itinere incidente sull'immobile in parte in II e parte in IIIb3.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI CASTIGLIONE TORINESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Castiglione Torinese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Castiglione Torinese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardante l'immobile oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio forniva copia di tali pratiche edilizie:

- Autorizzazione costruzione di una casa urbana n°78/1957 del 04/12/1957;
- Autorizzazione abitabilità n°1 del 19/01/1960;
- Dichiarazione del Sindaco del Comune di Castiglione Torinese del 26/07/1974 ove viene indicato che i lavori per la costruzione del fabbricato urbano sono iniziati il 15/12/1957 a seguito di Permesso Edilizio del 04/12/1957, ed ultimati il 15/12/1959. Viene indicato inoltre che in data 19/01/1959 è stato rilasciato il permesso di abitabilità dei locali. Tale data (19/01/1959) risulta apparentemente errata in quanto nella autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Castiglione Torinese viene indicato il 19/01/1960.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici forniti dal Comune di Castiglione Torinese (Ufficio Tecnico), più precisamente, si constata:

- Diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, con differenze di quote perimetrali e interne dei singoli vani, tra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato;
- Divergenze di rappresentazione grafica di alcune tramezzature, con particolare riferimento al ripostiglio e disimpegno, oltre a lievi differenze di spessori muri e posizione serramenti interni ed esterni;

- Rappresentazione parte di tramezzo presente tra il locale tinello e il cucinino, il quale non risulta presente in fase di sopralluogo;
- Diversa rappresentazione grafica balconi;
- Assenza rappresentazione vano caldaia;
- Assenza rappresentazione grafica serramenti lato sud (n°3 serramenti).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti degli art. 36-37 del D.P.R. 380/2001, sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la regolarizzazione della situazione edilizia e il ripristino delle opere è pari ad € 7.000,00, comprensiva di oneri di legge, sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta dall' art. 36 del D.P.R. 380/2001. Risulta inoltre non possibile esprimersi sul mantenimento delle aperture (porte e finestre) presenti sul lato sud in quanto si affacciano su un terrazzo parzialmente coperto, il quale risulta realizzato sulla particella 344 del Foglio 14 e non inglobato nella unità immobiliare oggetto di perizia. Per poter regolarizzare tali aperture si dovrà procedere con una ricerca al fine di verificare la proprietà del terrazzo in oggetto e verificare le rispettive distanze degli affacci al fine di poter richiedere le rispettive autorizzazioni e consensi alle parti confinanti e al Comune di Castiglione Torinese. Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Sarà inoltre necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso, pertinenze varie e Strada. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 7.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

In questa fase storica, ove è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale la Legge di conversione n°105/2024 del Decreto Legge 69/2024, risulta ancora più complesso potersi esprimere sulla regolarità edilizia di tale immobile, il tutto giustificato dall'abbattimento cauzionale in perizia.

Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO, in data 26/08/2024 ha effettuato un controllo sul portale Sipee della Regione Piemonte, al fine di verificare la presenza dell'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di stima. Tale ricerca ha avuto esito negativo, rilevando l'assenza di tale documento sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Si specifica che la porta presente nel ripostiglio, collega l'unità oggetto di stima con un terrazzo parzialmente coperto non oggetto di perizia e non appartenente all'unità immobiliare in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni reperite in loco non risulterebbe essere nominato un amministratore di condominio. Essendo visivamente presenti delle parti comuni (vano scala, cancelli, recinzioni ecc.) sono presenti vincoli ed

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Torinese (TO) - Via Giuseppe Verdi n°13, piano 1
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato plurifamiliare elevato a tre piani fuori terra. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Castiglione Torinese (TO), caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati. Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala comune, è composto al piano primo da ingresso, camera con balcone, camera, ripostiglio, tinello con balcone, cucinino e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 344, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.155,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recenti vendite. Tale ricerca effettuata negli ultimi 30 mesi, ha avuto esito positivo, reperendo n°2 comparabili, il quale sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto ed in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario arrotondato pari a €/mq 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castiglione Torinese (TO) - Via Giuseppe Verdi n°13, piano 1	91,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 100.155,00	100,00%	€ 100.155,00
Valore di stima:					€ 100.155,00

Valore di stima: € 100.155,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi Occulti	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore di stima: € 82.539,50

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)

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.

Cuorgnè, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Provenienze (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 2 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamento al 11/06/2024 – 17/06/2024 – 15/09/2024)
- ✓ N° 3 Certificato di destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 4 Titoli Edilizi (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 5 Documentazione Catastale (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 6 Certificati di Residenza, Certificati di Stato Civile (Aggiornamento al 04/06/2024 – 31/05/2024)
- ✓ N° 7 Geopi – Valori Agenzia Entrate (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 8 MCA – sviluppo valutazione metodo confronto di mercato e comparabili (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 9 Ortofoto (Aggiornamento al 15/09/2024)
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/06/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Torinese (TO) - Via Giuseppe Verdi n°13, piano 1
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato plurifamiliare elevato a tre piani fuori terra. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Castiglione Torinese (TO), caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati. Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala comune, è composto al piano primo da ingresso, camera con balcone, camera, ripostiglio, tinello con balcone, cucinino e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 344, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Castiglione Torinese in data 03/07/2024 ha rilasciato il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) dal quale emerge che la particella 344 del Foglio 14, rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in variante in itinere ricade in zona RS426 - Residenza stabile conservazione edilizia. Tale particella risulta rientrare in Classe di pericolosità geomorfologica della variante in itinere incidente sull'immobile in parte in II e parte in IIIb3. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI CASTIGLIONE TORINESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO. Viene inoltre allegato alla presente perizia il C.D.U. rilasciato dal Comune di Castiglione Torinese.

Prezzo base d'asta: € 82.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castiglione Torinese (TO) - Via Giuseppe Verdi n°13, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 344, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	91,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo si presentava in discreto stato conservativo. L'impianto elettrico ed idrico risultavano apparentemente funzionanti. Non è possibile esprimersi sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento entrostante fabbricato plurifamiliare elevato a tre piani fuori terra. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Castiglione Torinese (TO), caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati. Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala comune, è composto al piano primo da ingresso, camera con balcone, camera, ripostiglio, tinello con balcone, cucinino e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia. Si specifica che in seguito a richiesta del sottoscritto Geom. Fabio SGRO, in data 17/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava mediante PEC che "non sussistono titoli di occupazione relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva RGE 56/2024".		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 09/07/2008
Reg. gen. 33127 - Reg. part. 7007
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Notaio De Leo Robero
Data: 02/07/2008
N° repertorio: 152956
N° raccolta: 26927

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 26/03/2024
Reg. gen. 12477 - Reg. part. 9458
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura