

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. 81/2024

G.E. DOTT.SA STEFANIA FROJO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXX

Codice fiscale: **XXXXXXXX**

VIA V. ALFIERI 1

31015 - CONEGLIANO (TV)

contro

XXXXXXXX

nato il 23/08/1958

Codice fiscale: **XXXXXXXX**

VIA TOMMASO FERRERI 21

10070 - BARBANIA (TO)

XXXXXXXX

nata il 23/08/1969

Codice fiscale: **XXXXXXXX**

VIA TOMMASO FERRERI 21

10070 - BARBANIA (TO)

SOMMARIO

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

In data 12/09/2024, 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 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguenti immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Via Tommaso Ferreri n.21 (Coord. Geografiche: 45.29138; 7.63363)

Fabbricato residenziale abitativo, da terra a tetto, entrostante ad area pertinenziale, composto da un'unità immobiliare abitativa dislocata su tre livelli fuori terra. Il fabbricato è dotato di un accesso carraio in comunione con altre proprietà, collegato alla via Tommaso Ferreri, con transito su altre proprietà. L'appartamento, catastalmente è composto a piano terreno da portico, cantina/deposito, locale cantina e due camere; a piano primo accessibile da scala esterna, cucina, soggiorno, camera, bagno, sottotetto a nudo tetto e terrazzo; a piano secondo accessibile dal terrazzo con scala a pioli, sottotetto a nudo tetto. Cortile pertinenziale, soggetto a transito a favore di terzi. L'immobile è ubicato nel concentrico del Comune di Barbania, con destinazione prettamente residenziale; sono presenti parcheggi pubblici, locali destinati a bar-ristoranti, agriturismo, una Agenzia Banca ed un ufficio postale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2024.

Custode delle chiavi: IVG

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barbania (TO) - Via Tommaso Ferreri n.21

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:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
nato il 23/08/1958
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
VIA TOMMASO FERRERI 21
10070 - BARBANIA (TO)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
nata il 23/08/1969
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
VIA TOMMASO FERRERI 21
10070 - BARBANIA (TO)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

A seguito di accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Barbania, il giorno 28/11/2024, è stato accertato che gli esecutati, in occasione della richiesta di residenza presso il Comune stesso, dichiaravano per entrambi, lo stato civile libero.

CONFINI

Il fabbricato confina da nord verso sud in senso antiorario con area cortilizia, area libera con fabbricato di proprietà terzi, la Via Tommaso Ferreri, ed altro fabbricato di proprietà terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANI PRINCIPALI	108,89 mq	157,60 mq	1	157,60 mq	2,60 m	T-1
VANI ACCESSORI	45,76 mq	63,20 mq	0,25	15,80 mq	2,60 m	T
SOTTOTETTO	71,89 mq	90,07 mq	0,20	18,01 mq	265,00 m	1-2
PORTICO E TERRAZZO	46,30 mq	46,30 mq	0,25	11,57 mq	2,80 m	T-1
Superficie convenzionale complessiva:				202,98 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/03/2004	XXXXXXXXX nata a Barbania il 27/07/1907 proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 148, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 08/03/2004 al 01/03/2006	XXXXXXXXX nato a Barbania (TO) il 14/11/1932 proprietario per 1/2 e XXXXXXXXX nato a Barbania (TO) il 19/05/1936 proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 185,92 Piano T-1-2
Dal 01/03/2006 al 07/10/2024	XXXXXXXXX nato in Romania (EE) il 23/08/1958 proprietario per 1/2 e XXXXXXXXX nata in Romania (EE) il 23/08/1969 proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 203 mq Rendita € 185,92 Piano T-1-2

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
	17	148	3		A4	2	7,5	203 mq	185,92 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto, a piano terreno non sono rappresentati due locali accessori realizzati all'interno dei locali cantina e cantina/deposito, ed una porta di passata interna tra il locale cantina ora cucinino ed il vano camera ora soggiorno.

Dovrà seguire, dopo la regolarizzazione edilizia, aggiornamento, con variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e diversa disposizione degli spazi interni, per un costo stimato in €. 450,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali e diritti catastali stimati in €. 50,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c. .

PATTI

L'immobile pignorato risulta essere di proprietà dei soggetti eseguiti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 28/10/2024 con accesso forzoso, risultava accessibile nella sua totalità ed in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni essendo un'unica unità immobiliare oggetto di pignoramento. L'area cortilizia individuata in estratto di mappa e graffata al fabbricato principale oggetto di esecuzione, risulta gravata da transito a favore di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'U.I.U. oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo del 28/10/2024, non è risultata essere gravata da servitù ad accezione dell'area cortilizia antistante il fabbricato, soggetta a transito a favore di terzi. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", e la stessa ha dato esito negativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 28/10/2024, l'immobile si presentava in sufficienti condizioni manutentive e la costruzione, di tipologia monofamiliare residenziale, risulta catastalmente identificata nella categoria "A/4 di tipo popolare". L'immobile si eleva a tre piani fuori terra, risulta libero su tre lati, mentre un lato risulta in aderenza ad un altro fabbricato. L'accesso è garantito transitando dal cortile pertinenziale l'immobile oggetto di esecuzione, sul quale esiste servitù di passaggio a favore di altre proprietà.

La struttura verticale è realizzata in muratura portante in mattoni e pietra, le strutture orizzontali di piano terreno e primo sono realizzate principalmente a volta in mattoni pieni, ad eccezione di alcuni solai piani a piano primo che sono realizzati con putrelle e calcestruzzo. La copertura, a due falde inclinate, è realizzata in struttura lignea con manto costituito da coppi in laterizio. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate, ad eccezione di quella prospiciente il lato cortile, che risulta anche tinteggiata di color giallo.

Il terrazzo, raggiungibile da scala esterna, il quale funge anche da ingresso ai locali del fabbricato di piano primo, è costituito da solaio di tipo piano, e realizzato con putrelle e calcestruzzo; il pavimentato risulta in piastrelle di gress tipo anti scivolo, mentre i parapetti sono costituiti da ringhiere in ferro lavorato e verniciato. I locali accessori di piano terreno, nello specifico il locale cantina/deposito risultano essere al grezzo con pavimento in battuto di cemento, mentre le pareti, solo in parte intonacate. I rimanenti locali di piano terreno e primo sono pavimentati in parte con piastrelle di tipo ceramica smaltata ed in parte con piastrelle in graniglia; i

rivestimenti di cucina e bagno in ceramica smaltata. Il sottotetto risulta allo stato grezzo, pavimentato con piastrelle di cotto dell'epoca della costruzione.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo. L'impianto elettrico è principalmente di tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale, alimentata a gas metano e posizionata all'interno del locale cantina deposito di piano terreno. I corpi riscaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. L'accesso ai beni è avvenuto con accesso forzoso e gli stessi sono risultati liberi da persone e non abitati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2004 al 01/03/2006	XXXXXXXXX nato a Barbania (TO) il 14/11/1932 proprietario per 1/2 e XXXXXXXXX nato a Barbania (TO) il 19/05/1936 proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXX	Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	20/02/2006	5455	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2006 al 01/03/2006	XXXXXXXXX nato a Barbania (TO) il 14/11/1932 proprietario per 1/2 e XXXXXXXXX nato a Barbania (TO) il 19/05/1936 proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXX	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SUCCESSIONE XXXXXXXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/03/2006	13896	5826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Torino 2	28/08/2024	36778	27852
Dal 01/03/2006 al 04/06/2024	XXXXXXXXX nato in Romania (EE) il 23/08/1958 proprietario per 1/2 e XXXXXXXXX nata in Romania (EE) il 23/08/1969 proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXX	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. XXXXXXXXX	01/03/2006	13896	5826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri di Torino 2	23/03/2006	9481	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ TRASCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI TORINO 2 IL 28/08/2024

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie indicate nella certificazione Notarile, effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 in data 12/09/2024 ed aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Torino 2 il 23/03/2006
Reg. gen. 14979 - Reg. part. 3269
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 96.000,00
Rogante: XXXXXXXXXX
Data: 01/03/2006
N° repertorio: 13897
N° raccolta: 5827

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 04/06/2024
Reg. gen. 23389 - Reg. part. 17772
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente

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

art. 23 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambiti di antica formazione (individuati come zone A ex art. 2 del D.M. 1444/1968) interposti tra il centro storico e le aree di recente formazione, prevalentemente caratterizzati da residenze di origine rurale e da fabbricati rustici, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

FINALITÀ DEL PRG

Recupero e riuso del patrimonio edilizio, con adeguamenti igienico funzionali ed ampliamento delle strutture esistenti fino alla concorrenza della densità di zona; adeguamento dei sistemi infrastrutturali e riqualificazione formale dell'ambito urbanistico. Sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che devono raccordare il tessuto compatto e uniforme del centro storico con quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione.

DESCRIZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali")
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- ristrutturazione di tipo B
- ampliamento igienico-funzionale
- integrazione pertinenziale
- demolizione senza ricostruzione
- recupero abitativo di rustici
- cambio di destinazione d'uso
- sostituzione edilizia di edifici minori

con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso
- demolizione con ricostruzione vincolata
- sostituzione edilizia

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- If = 1,0 mc/ mq (applicabile come It in interventi convenzionati)

- Rc = 50%
- H = m 10,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato

Qualora l'intervento edilizio incrementi il numero delle unità abitative esistenti, è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 30 o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada; in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione è ammessa solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico già esistente e localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale in previsione, agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse. In caso contrario la destinazione commerciale non è consentita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

_ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti NdA

_ viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

_ edifici costituenti matrici architettoniche e compositive

Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle tavole di PRG, gli interventi edilizi sono limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo BL (come definita e normata all'art. 15, c. 3.6) e devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.). Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex art. 49, c. 15, L.R. 56/77), è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni urbane; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con

particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

_ interventi di ristrutturazione urbanistica

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 1,0 mc/mq e il rapporto di copertura del 50%.

_ completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

_ attività agricole preesistenti

È consentita la permanenza degli usi rurali e delle attività agricole produttive eventualmente in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico, fino alla loro cessazione; sugli edifici relativi, per la prosecuzione dell'attività, sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dal presente articolo ad eccezione di quelli di sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione vincolata. In ogni caso gli interventi edilizi devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali dell'edificio e del contesto, nonché di quelle di abitabilità ed agibilità di edifici e manufatti. In caso di intervento eccedente la ristrutturazione edilizia devono essere sempre verificati i requisiti minimi in materia di distanza tra fabbricati a diversa destinazione, con particolare riferimento a quelle tra abitazioni ed edifici destinati alla produzione agricola (laboratori, depositi di macchine e materiali agricoli, ricoveri di animali, ecc.). Non è ammesso l'avvio di nuove attività agricole produttive.

_ fronti edilizi traslabili con grossatura di manica

Nei fabbricati di impianto planimetrico lineare dotati di sufficiente spazio pertinenziale libero, fatto salvo il rispetto di tutte le norme in materia di distanze tra fabbricati e dai confini, è ammesso con intervento di ristrutturazione B l'allargamento della manica edilizia, senza superare la larghezza massima totale di m 10,00 e un ampliamento del 50% della Sul esistente. Tale grossatura di manica deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. L'intervento deve inoltre garantire la conservazione di eventuali elementi architettonici di pregio rilevabili sull'edificio (affreschi, meridiane, elementi compositivi caratterizzanti e riconducibili a quelli catalogati all'elaborato B.2 di PRGC). Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio, provvedendo tuttavia alla eliminazione di eventuali elementi impropri e deturpanti.

_ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti NdA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presentata a mezzo PEC al Comune di Barbania, in data 08/11/2024, il sottoscritto in data 28/11/2024 ha effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico preposto accertando l'inesistenza di titoli edilizi inerenti la costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione. Nel corso degli accertamenti, è stata rinvenuta l'autorizzazione n°38/82 del 25/11/1982, per il rifacimento intonaco, a nome della Signora XXXXXXX.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale in atti presso l'Ufficio Territorio di Torino, dell'Agenzia delle Entrate si sono riscontrate alcune difformità così consistenti:

- a piano terreno nuovo bagno ricavato nel locale cantina;
- a piano terreno nuova porta di passata tra il locale cantina e il vano camera, attualmente utilizzati come cucinino e soggiorno;
- a piano terreno nuovo locale C.T. ricavato nella cantina/deposito;
- a piano primo vano camera in luogo del soggiorno;
- a piano primo nel solaio tra il locale cantina/deposito e sottotetto, realizzazione di foro, presumibilmente per un collegamento interno.

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate con la presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria, nella quale verranno regolarizzati:

-la destinazione dei locali interni;

-l'aumento di Superficie Utile Lorda, con la trasformazione del locale cantina di piano terreno in locali accessori/abitativi (nuovo bagno e cucinino);

-le nuove aperture interne, nel muro di spina e nel solaio.

La pratica edilizia sarà corredata da pratica strutturale in sanatoria con la presentazione di contestuale denuncia tardiva del c.a. e relativo collaudo. Il costo stimato è di €. 2.000,00 oltre oneri di legge per le prestazioni professionali inerenti il progetto architettonico; di €. 1.500,00 oltre oneri di legge per le prestazioni professionali inerenti la denuncia tardiva del c.a. e relativo collaudo. Diritti di segreteria, oblazione e oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, stimati in euro 3.000,00. In alternativa alla regolarizzazione suddetta, si può prevedere il ripristino dei luoghi, stimato in €. 6.500,00 oltre oneri di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. A seguito di verifica presso il Sistema SIPEE in data 16/12/2024, è stata 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Barbania (TO) - Via Tommaso Ferreri n.21.

Fabbricato residenziale abitativo, da terra a tetto, entrostante ad area pertinenziale, composto da un'unità immobiliare abitativa dislocata su tre livelli fuori terra. Il fabbricato è dotato di un accesso carraio in comunione con altre proprietà, collegato alla via Tommaso Ferreri, con transito su altre proprietà. L'appartamento, catastalmente è composto a piano terreno da portico, cantina/deposito, locale cantina e due camere; a piano primo accessibile da scala esterna, cucina, soggiorno, camera, bagno, sottotetto a nudo tetto e terrazzo; a piano secondo accessibile dal terrazzo con scala a pioli, sottotetto a nudo tetto. Cortile pertinenziale, soggetto a transito a favore di terzi. L'immobile è ubicato nel concentrico del Comune di Barbania, con destinazione prettamente residenziale; sono presenti parcheggi pubblici, locali destinati a bar-ristoranti, agriturismo, una Agenzia Banca ed un ufficio postale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 148, Sub. 3, Categoria A4

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

L'immobile è stato valutato 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 all'immobile oggetto di pignoramento;

2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro pari ad € 400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Barbania (TO) - Via Tommaso Ferreri n.21	202,98 mq	400,00 €/mq	€ 81.192,00 - 10% = € 73.072,80	100,00%	= € 73.072,80
Valore di stima:					€ 73.072,80
Oneri e diritti catastali per variazione catastale, regolarizzazioni edilizie, redazione APE e Cancellazioni formalità pregiudizievoli					€ - 9.151,20
Valore di stima finale:					€ 63.921,60

Valore finale di stima arrotondato per difetto:
€ 63.500,00 (sessantatremilacinquecento/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Indicazioni rilevanti per il G.E.: pag. 3 LOTTO UNICO

pag. 4 TITOLARITA' / DIRITTI POSTI IN VENDITA / STATO CIVILE

pag. 5 LOTTO UNICO - CORRISPONDENZA CATASTALE

pag. 7 LOTTO UNICO - STATO DI OCCUPAZIONE

pag. 7-8 LOTTO UNICO - PROVENIENZE VENTENNALI

pag. 8-9 LOTTO UNICO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

pag. 11-12 LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA/APE

pag. 12-13 LOTTO UNICO - STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO

A seguito di comunicazioni da parte dell'IVG all'esecutato, non essendoci stato riscontro da parte degli esecutati, è stato effettuato sopralluogo forzoso del bene pignorato in data 28/10/2024.

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 17/12/2024

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