



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



G.E. Dott.ssa Federica LORENZATTI

Esecuzione Immobiliare R.G. 222/2023

Creditore Procedente *****Omissis*****

Debitori Esecutati: *****Omissis*****

*****Omissis*****

Giuramento: **28/12/2023**

Rinvio: **12/04/2024**

Perizia dell'Esperto Arch. D'Agostino Elisa



1 di 17

Firmato Da: D'AGOSTINO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 249e7d4492d1cf26a2cd890637a599c



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Francesco al Campo (TO) - Via Gerbido 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 302, Sub. 6, Categoria A2	Superficie commerciale	118,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un alloggio al piano primo di un edificio di civile abitazione composto da sole quattro unità immobiliari sito in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido n. 4 (a catasto n. 1). La costruzione, a due piani fuori terra oltre sottotetto, è situata in un'area di campagna ad est del centro abitato del Comune, dal quale dista circa 3 Km. L'alloggio oggetto di procedura è composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre a sottotetto non abitabile e piccolo vano ripostiglio nel sottoscala. L'unità immobiliare è dotata inoltre di porzione di area esterna ad uso esclusivo, in parte gravata da servitù di passaggio. La costruzione è circondata da ampia area esterna recintata utilizzabile come parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata Sig.ra ***Omissis***		



SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E.....	2
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.100,00	2
Incarico.....	4
Creditori iscritti ed intervenuti	4
Riserve e Particolarità da segnalare	4
Premessa	5
Descrizione	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14



INCARICO

All'udienza del 23/12/2023, la sottoscritta Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2023 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

In data 30/01/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, unitamente al Custode incaricato IVG di Torino.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

Il *****Omissis***** risulta iscritto quale creditore nei confronti degli esecutati in virtù delle seguenti ipoteche giudiziali iscritte presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2:

- R.G. 39836 - R.P. 5623 del 15/11/2013, contro *****Omissis***** per € 8.400,00 (derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Cirié, rep. 497/2013 del 20/08/2013)
- R.G. 28763 - R.P. 4661 del 06/08/2015, contro *****Omissis***** per € 8.000,00 (derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Ivrea, rep. 601/2015 del 07/04/2015).

Alla data del 05/03/2024 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (all. 2).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di compravendita (all. 1) l'immobile è così descritto:

"a) in piano primo (secondo fuori terra) ALLOGGIO [...] distinto con la sigla A4 e contornato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio [...]"

b) in piano terreno (primo fuori terra): un vano sottoscala uso cantina [...]"

c) area ad uso esclusivo gravata da servitù di passaggio [...]"

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al NCEU come:

- Foglio 11 numero 221 subalterno 6 – cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita 383,47.

E' altresì compreso nella vendita:

- In piano sottotetto: un locale sovrastante l'alloggio stesso [...]"



- L'uso esclusivo delle porzioni di cortile a cielo libero quali risultano distinte con le sigle P/5 e P/6 e contornate in rosso nella planimetria sopra citata, alle coerenze: area condominiale, porzione P/4, area condominiale e porzione P/7".

Si fa rilevare che **al momento della compravendita del 2004 dette aree destinate a parcheggio non erano identificate con autonomo subalterno catastale.**

Tuttavia **dal 13/01/2012 la suddetta porzione di cortile è stata censita al fg. 11 part. 302 sub. 15, successivamente soppresso e variato nell'attuale sub. 18, attribuendone le quote ai comproprietari.**

A seguito della detta variazione, **agli esecutati è stata attribuita la quota di 1/8 ciascuno del detto subalterno 18.**

Dette quote non sono oggetto di pignoramento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gerbido 4, piano T-1**

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un alloggio al piano primo di un edificio di civile abitazione composto da sole quattro unità immobiliari sito in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido n. 4 (a catasto n. 1).

La costruzione, a due piani fuori terra oltre sottotetto, è situata in un'area di campagna ad est del centro abitato del Comune, dal quale dista circa 3 Km.

L'alloggio oggetto di procedura è composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre a sottotetto non abitabile e piccolo vano ripostiglio nel sottoscala.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di porzione di area esterna ad uso esclusivo, in parte gravata da servitù di passaggio.

La costruzione è circondata da ampia area esterna recintata utilizzabile come parcheggio.

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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gerbido 4, piano T-1**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 (all. 1):

- *****Omissis***** (Proprietà 1/2) Codice fiscale: *****OMISSIS*****
- *****Omissis***** (Proprietà 1/2) Codice fiscale: *****OMISSIS*****

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

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

Come richiesto nel provvedimento di nomina, si allega alla presente l'estratto di matrimonio per riassunto (all. 3).

CONFINI

L'alloggio al piano primo confina con: area esterna a tre lati, vano scala, alloggio sub. 14.

Il sottotetto è posto alle coerenze: intercapedine a tre lati, proprietà *****Omissis***** o aventi causa.

Il locale sottoscala al piano terra confina con: cantina sub. 14, area esterna sub. 4, vano scala a due lati.

L'area esterna al piano terra confina con: part. 377 del fg. 11, area esterna sub. 14, area esterna sub. 19, area esterna sub. 4.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,50 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Sottotetto non abitabile	47,00 mq	57,00 mq	0,2	11,40 mq	0,00 m	2
Cantina	2,00 mq	2,80 mq	0,2	0,56 mq	1,40 m	T
Area esterna di pertinenza	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Area esterna di pertinenza	371,00 mq	371,00 mq	0,05	18,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				118,01 mq		
Arrotondato a:				118,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali (fg. 11, part. 302 sub 6) derivano da variazione per modifica di identificativo del 13/01/2012, Pratica TO0014098 in atti dal 13/01/2012 (n. 1690.1/2012).

In precedenza, dal 19/11/1997 al 13/01/2012 il bene era censito ai seguenti estremi: fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47 (€ 742.500), partita 472, derivanti da Variazione d'ufficio del 19/11/1997, in atti dal 09/06/1998 (n. L6713/1997).

Si segnalano inoltre le seguenti variazioni precedenti:

- dal 19/11/1997 al 19/11/1997, fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 660.000, partita 472, Variazione del 19/11/1997 in atti dal 19/11/1997, Scorporo ed accorporo (n. L06713.1/1997)
- dal 27/10/1997 al 19/11/1997, fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 742.500, partita 472, Variazione del 27/10/1997 in atti dal 04/06/1998, Variazione del classamento (n. M03294/1997).
- dal 27/10/1997 al 27/10/1997, fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 660.000, partita 472, Variazione del 27/10/1997 in atti dal 27/10/1997, Scorporo ed accorporo (n. M03294.1/1997).
- dal 17/10/1997 al 27/10/1997, fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 660.000, partita 472, Variazione del 17/10/1997 in atti dal 17/10/1997, integrazione prot. N16978 del 2210/1993 (n. E02014.1/1997).
- dal 01/01/1992 al 17/10/1997, fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5



vani, rendita £ 577.500, partita 472, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- dal 25/06/1986 al 01/01/1992, fg. 11, part. 221 sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5
vani, rendita £ 854, partita 472, Classamento automatico del 25/06/1986 in atti dal
12/09/1990 (n. 852/5/1986)
- dall'impianto meccanografico del 1987, fg. 11, part. 221 sub. 6, partita 472.

Il bene risulta correttamente intestato agli esecutati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	302	6		A2	2	4,5 vani	99 mq	383,47 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale (all. 4).

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il sottotetto di pertinenza dell'alloggio non risulta accatastato e non esiste la relativa planimetria catastale. Inoltre nella planimetria dell'alloggio al primo piano non è rappresentata la scala interna che conduce al detto sottotetto.

Occorrerà pertanto procedere ad una variazione catastale al fine di accatastare il detto sottotetto.

Poiché ai sensi della Circolare n. 2E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successive note di chiarimento, dal 01/07/2020 vige l'obbligo di censire le cantine ed i locali accessori separatamente dagli alloggi, nel caso in oggetto sarà necessario presentare più schede distinte: una per l'abitazione, una per il vano ad uso cantina nel sottoscala al piano terra ed una per il sottotetto.

Alla data odierna, la spesa per la regolarizzazione è pertanto stimata in € 1.500,00 (al netto degli oneri di legge) per la stesura della variazione catastale, oltre ad € 150,00 per diritti catastali, salvo eventuali incrementi delle tariffe. Complessivamente l'importo stimato per la regolarizzazione catastale ammonta ad € 1.650,00.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono evidenziate nell'art. 1 del Regolamento condominiale che si allega (All. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Riguardo le servitù, nell'atto di provenienza (all. 1) all'art. 1° è riportato quanto segue:

"[...] in piano terreno [...] c) area ad uso esclusivo gravata da servitù di passaggio a favore di terzi per metri 1,50 (uno virgola cinquanta) sul lato lungo [...]".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è costituito da un alloggio al piano primo di un edificio di civile abitazione composto da sole quattro unità immobiliari sito in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido n. 4 (a catasto n. 1), in un'area di campagna ad est del centro abitato del Comune, dal quale dista circa 3 Km.

La costruzione, a due piani fuori oltre sottotetto, ha struttura in calcestruzzo armato con murature di tamponamento in laterizio, intonacate e tinteggiate in giallo.

Il tetto a padiglione ha orditura in legno e manto in tegole di laterizio.

La palazzina è circondata da ampia area esterna recintata utilizzabile come parcheggio.

Attraversata l'area cortilizia, mediante portoncino in ferro vetrato ad un battente si accede al vano scala comune, pavimentato in granito grigio e con pareti tinteggiate in giallo.

L'alloggio oggetto di procedura è situato al primo piano: dal pianerottolo mediante una porta in legno si accede ad un ampio vano d'ingresso, che disimpegna tutti gli altri locali dell'appartamento.

A destra entrando è situato un piccolo ripostiglio, a seguire la cucina ed una camera; di fronte all'ingresso, al fondo è ubicato il bagno e a sinistra un'altra camera.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore beige chiaro marmorizzato, dimensioni 30x30 cm, con posa ortogonale. Tutte le pareti sono tinteggiate in grigio chiaro con effetto perlato ed i soffitti sono di colore bianco.

In cucina, la parete attrezzata è rivestita in piastrelle di ceramica nei toni del beige, dimensioni 10x10 cm, alcune con decori.



Nel bagno sono installati lavabo ad incasso su mobile, bidet, wc, vasca e lavatrice. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco marmorizzato, dimensioni 20x25 cm. L'alloggio è dotato di balcone, accessibile dalla cucina e dalla camera adiacente, pavimentato con piastrelle di klinker di colore nocciola.

Tutte le porte interne sono tamburate in legno color noce.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e sono dotati di avvolgibili in pvc di colore nocciola e di zanzariere.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas GPL installata sul balcone; i radiatori sono in ghisa, di vecchia tipologia. Il riscaldamento è integrato con stufa a pellet nell'ingresso.

A sinistra dell'ingresso è ubicata una scala con struttura in ferro e gradini in legno che conduce al sottotetto. Il locale - *non accatastato* - è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore beige chiaro marmorizzato, uguali a quelle posate nell'appartamento; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in bianco, in parte rivestite con perline in legno; anche il soffitto è rivestito in legno. Il sottotetto è dotato di un lucernaio.

A piano terra infine è ubicato un piccolo locale ad uso ripostiglio nel sottoscala.

L'unità immobiliare è dotata di porzione di area esterna ad uso esclusivo, in parte gravata da servitù di passaggio, come meglio indicata nell'elaborato planimetrico catastale (all. 4).

Infine all'immobile sono abbinate due porzioni in uso esclusivo nell'area destinata a parcheggio, distinte con le sigle P5 e P6 nella planimetria allegata al regolamento condominiale (All. 7). Tuttavia, come già evidenziato a pag. 5, le quote di proprietà relative alle suddette porzioni ad uso parcheggio non sono oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata Sig.ra ***Omissis***.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/07/2002 al 15/07/2004	***Omissis*** (nato a Catania il 20/03/1971, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nata a TORINO il 07/03/1976, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita			
		Notaio Gennaro Viscusi	12/07/2002	279925	32741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	19/07/2002	31323	21402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Torino	24/07/2002	6844		
Dal 15/07/2004	***Omissis*** (nato a Catanzaro il 18/10/1967, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 1/2. ***Omissis*** (nata a Lanzo Torinese - TO - il 15/12/1971, C.F. ***Omissis***) diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giorgio Mariatti	15/07/2004	32796	11980	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Torino 2	22/07/2004	37161	24537	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Chieri	20/07/2004	1434		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (all. 2):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Torino 2 il 22/07/2004
 Reg. gen. 37162 - Reg. part. 7208
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di ***Omissis***
 Contro ***Omissis***, ***Omissis***
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: Notaio G. Mariatti
 Data: 15/07/2004
 N° repertorio: 32797
 N° raccolta: 11981





Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 15/11/2013

Reg. gen. 39836 - Reg. part. 5623

Quota: 1/1

Importo: € 8.400,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Capitale: € 2.169,17

Gravante sui beni fg. 11, part. 302 sub 6 (quota di 1/2) e sub. 15 (quota di 1/6)

Rogante: Giudice di Pace, Cirié

Data: 20/08/2013

N° repertorio: 497/2013

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 06/08/2015

Reg. gen. 28763 - Reg. part. 4661

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Capitale: € 3.360,53

Gravante sui beni fg. 11, part. 302 sub 6 (quota di 1/2) e sub. 15 (quota di 1/6)

Rogante: Giudice di Pace, Ivrea

Data: 07/04/2015

N° repertorio: 601/2015

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 14/11/2023

Reg. gen. 46294 - Reg. part. 35046

Quota: 1/1





A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***, ***Omissis***
Atto del Tribunale di Ivrea
Rep. 4990 del 29/09/2023
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

L'ipoteca volontaria del 22/07/2004 ed il pignoramento immobiliare del 14/11/2023 riguardano solo il bene oggetto di procedura, pertanto occorrerà effettuare la cancellazione totale.

Al contrario *le ipoteche giudiziali iscritte in data 15/11/2013 e 06/08/2015 riguardano anche il bene censito alla part. 302 ex sub. 15 (ora sub. 18), non oggetto di procedura, pertanto occorrerà disporre la cancellazione parziale.*

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG vigente del Comune di San Francesco al Campo l'area su cui insiste la costruzione è indicata con la sigla "RC.O" relativa alle Aree residenziali consolidate, ovvero aree urbanizzate residenziali di recente insediamento (art. 35 NTA – cfr. all. 8).

Nelle dette zone RC.O sono ammesse esclusivamente le classi di destinazione d'uso descritte all'Art. 31 delle NTA.

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

Per quanto riguarda le classi di rischio idrogeologico, l'area risulta in classe II 0 (Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica - Settori con moderate limitazioni urbanistiche di ordine geologico. II 0 - Ambiti estesi sulla superficie del terrazzo principale dove possono sussistere limitazioni di tipo geotecnico e di drenaggio superficiale, legate essenzialmente alla natura dei materiali.

Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da un'indagine geologica e geotecnica che ne verifichi la fattibilità.

In particolare, essa sarà indirizzata ad accertare le eventuali limitazioni e ad individuare le soluzioni tecniche da adottarsi per la loro mitigazione o superamento).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 108 del 06/10/1970.

In data 31/12/1973 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Successivamente, in data 01/04/1986 è stata presentata richiesta di Condonò ai sensi della Legge n. 47/1985 al fine di sanare le difformità rispetto alla concessione originaria.

In data 28/11/1988 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 56 (all. 9).

Rispetta alla detta concessione in sanatoria, **vi è una difformità in quanto è stata realizzata la scala interna che conduce al piano sottotetto.**

Occorrerà pertanto presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare l'intervento suddetto.

Il costo per la pratica edilizia è indicativamente quantificato in € 2.000,00 (al netto di IVA ed oneri di legge), oltre ad € 516,00 per sanzione amministrativa ed € 55,00 per diritti di segreteria (salvo diversi importi determinati dal competente Ufficio tecnico), per un totale di € 2.571,00.

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.

Si osserva che l'APE n. 2012-202459-0021 risulta scaduto 26/03/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di oneri condominiali.

Al momento attuale, trattandosi di un fabbricato con meno di cinque unità immobiliari, non è stato nominato un amministratore condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Francesco al Campo (TO) - Via Gerbido 4, piano T-1

Il bene è costituito da un alloggio al piano primo di un edificio di civile abitazione composto da sole quattro unità immobiliari sito in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido n. 4 (a catasto n. 1). La costruzione, a due piani fuori terra oltre sottotetto, è situata in un'area di campagna ad est del centro abitato del Comune, dal quale dista circa 3 Km. L'alloggio oggetto di procedura è composto da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a sottotetto non abitabile e piccolo vano ripostiglio nel sottoscala. L'unità immobiliare è dotata di porzione di area esterna ad uso esclusivo, in parte gravata da servitù di passaggio. La costruzione è circondata da ampia area esterna recintata utilizzabile come parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 302, Sub. 6, Categoria A2

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

Determinazione del valore unitario

Al fine di formulare una corretta valutazione dell'immobile occorre tener conto di alcuni fattori, positivi e negativi, quali: tipo di immobile, epoca di costruzione del fabbricato, manutenzione, ubicazione, esposizione, spazi di pertinenza, parcheggi esterni, dotazione di impianti tecnologici, etc...

Il bene è situato in un'area di campagna a circa 3 Km dal centro abitato di San Francesco al Campo.

Il Comune dista soli 9 Km dall'Aeroporto Pertini di Caselle Torinese e circa 20 Km da Torino.

La palazzina è suddivisa in quattro unità immobiliari ed è circondata da ampia area esterna.

L'alloggio si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nell'area in oggetto le quotazioni OMI per le abitazioni economiche con *stato conservativo normale* risultano comprese fra 570,00 €/mq e 860,00 €/mq.

Successivamente sono stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia di seguito riassunti (all. 10):

- Alloggio in Via Bruna 35, mq 85, prezzo di vendita € 135.000,00 (prezzo unitario 1.588,00 €/mq)
- Alloggio in Via Gamberi 51, mq 92, prezzo di vendita € 125.000,00 (prezzo unitario 1.359,00 €/mq)



- Alloggio in Via Gamberi 7, mq 116, prezzo di vendita € 149.000,00 (prezzo unitario 1.284,00 €/mq)
- Alloggio in Via Banna, mq 80, prezzo di vendita € 85.000,00 (prezzo unitario 1.063,00 €/mq)
- Alloggio in Via San Carlo 29, mq 125, prezzo di vendita € 98.000,00 (prezzo unitario 487,00 €/mq)
- Alloggio in Via Torino 172, mq 130, prezzo di vendita € 119.000,00 (prezzo unitario 915,00 €/mq)
- Alloggio in Via Banna 12, mq 84, prezzo di vendita € 105.000,00 (prezzo unitario 1.250,00 €/mq)
- Alloggio in Via Torino 42, mq 100, prezzo di vendita € 65.000,00 (prezzo unitario 650,00 €/mq)

Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia il valore unitario medio si attesta intorno a 1.100,00 €/mq, pertanto superiore alle quotazioni OMI.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la scrivente ha ritenuto di allinearsi alle quotazioni OMI, pertanto l'immobile in oggetto sarà stimato sulla base del **valore unitario di 800,00 €/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Francesco al Campo (TO) - Via Gerbido 4, piano 1	118,00 mq	800,00 €/mq	€ 94.400,00	100,00%	€ 94.400,00
Valore di stima:					€ 94.400,00

Valore di stima: € 94.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Regolarizzazione edilizia	2.571,00	€
Regolarizzazione catastale	1.650,00	€

€ 94.400,00 – € 2.571,00 – € 1.650,00 – 10% = € 81.161,10 arrotondato a € 81.100,00

Valore finale di stima: € 81.100,00



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.

Borgomasino, li 05/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Agostino Elisa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria del 05/03/2024
- 3) Estratto di matrimonio
- 4) A - Documenti catastali
B - Visure catastali subalterni 15 e 18
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Planimetria dello stato di fatto
- 7) Regolamento condominiale
- 8) Estratto PRG e norme di attuazione
- 9) Pratiche edilizie
- 10) Quotazioni OMI ed esempi immobili in vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17 di 17

Firmato Da: D'AGOSTINO ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 249e7d44492d1cfe26a2cd890637a599c

