

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.600,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 27/05/2024, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuornè (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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Fornaci n°29, piano S1 - 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio "100 Alloggi", il quale presenta accesso dalla Via Fornaci. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto al concentrico del Comune di Settimo Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze, distante circa 400 metri dalla fermata del mezzo pubblico (bus), comodo e facilmente raggiungibile.

Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da ingresso, cucina con veranda, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno e due balconi.

E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da spazio apparentemente comune.

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 Settimo Torinese (TO) - Via Fornaci n°29, piano S1 - 2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 04/06/2024 il Comune di Settimo Torinese (TO) ha emesso il Certificato Anagrafico di Stato Civile ove viene indicato che l'esecutata Sig. **** Omissis **** risulta di stato **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza del 04/06/2024 emerge che l'esecutata sia residente in **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima confina da nord in senso anti-orario con aderenza altra u.i.u., affaccio su area condominiale, aderenza altra u.i.u., aderenza vano scala condominiale, aderenza altra u.i.u., affaccio su area condominiale.

La cantina oggetto di stima confina da nord in senso anti-orario con aderenza spazio condominiale, aderenza area condominiale/sottosuolo, aderenza altra u.i.u.

Catastralmente la particella 200 del Foglio 20, Comune di Settimo Torinese (TO), ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina da nord in senso anti-orario con le particelle 12, 247, 264, 265, 78, 201, 274, 202 e 13 dello stesso Foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,30 mq	103,40 mq	1	103,40 mq	2,82 m	2
Balconi	7,60 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	-	2
Veranda	1,70 mq	2,00 mq	0,95	1,90 mq	2,82 m	2
Cantina	14,30 mq	16,80 mq	0,20	3,36 mq	2,33 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1981 al 05/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita L. 2.412 Piano S1 - 2
Dal 05/11/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,35 Piano S - 2
Dal 01/01/1992 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 1.040.000 Piano S - 2
Dal 23/03/2009 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,35 Piano S - 2
Dal 29/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 537,12 Piano S1 - 2
Dal 09/11/2015 al 12/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 537,12 Piano S1 - 2
Dal 12/01/2018 al 12/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 537,12 Piano S1 - 2
Dal 12/06/2018 al 12/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 537,12 Piano S1 - 2
Dal 12/06/2018 al 29/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 537,12

		Piano S1 - 2
Dal 29/07/2019 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 200, Sub. 30 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 537,12 Piano S1 - 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si specifica che sono presenti delle incongruenze nella cronistoria delle intestazioni in visura catastale storica (allegata alla presente perizia).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	200	30		A3	3	6,5 vani	111,00 mq	537,12 €	S1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Lieve discordanza indicazione altezza interna;
- Assenza rappresentazione grafica pilastro presente nella veranda;
- Errata rappresentazione grafica del posizionamento finestra presente nel locale cucina;
- Assenza rappresentazione grafica pilastro presente nel balcone;
- Diversa distribuzione di spazi interni, con particolare riferimento al bagno, in quanto il piccolo ripostiglio indicato in planimetria catastale non risulta presente e tale superficie risulta occupata dal bagno stesso;
- Errata rappresentazione grafica dei pilastri presenti all'interno dell'unità immobiliare in oggetto;
- I due balconi presenti, sono stati trasformati in verande (da rimuovere);
- Diversa rappresentazione grafica di entrambi i piani (seminterrato e secondo), in quanto divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni e porte interne e relativi spessori muri.

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 precisa inoltre che non risulta presente l'elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Si precisa:

- Nella trascrizione dell'accettazione tacita in morte di **** Omissis ****, non sono state inserite le quote per "Rappresentazione" di **** Omissis **** e **** Omissis ****, già deceduti alla data della trascrizione stessa.

- La planimetria allegata all'atto di compravendita del 29/07/2019 - Rep. 71623/18536 - Notaio Alessandro FOCESATO, corrisponde a quella catastale, mentre la planimetria allegata all'atto di compravendita del 16/07/1981 - Rep. 31362 - Notaio Gennaro METTIERI, differisce per i seguenti motivi:

- Non viene indicato il balcone presente nella attuale planimetria catastale sul lato est.

Si precisa, che nell'atto di compravendita del 29/07/2019 - Rep. 71623/18536 - Notaio Alessandro FOCESATO, viene citata ai fini della consistenza, la planimetria allegata all'atto di compravendita del 16/07/1981 - Rep. 31362 - Notaio Gennaro METTIERI, ossia quella senza balcone.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 28/06/2024, si presentava in sufficiente stato conservativo.

Risultano presenti alcune macchie nel soffitto del bagno, causate probabilmente da umidità o infiltrazioni di acqua proveniente dal bagno situato al piano soprastante.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato condominiale, denominato Condominio "100 Alloggi", pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile, per il resto si rimanda al regolamento di condominio.

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, apparente 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.

Sono presenti tubazioni apparentemente condominiali all'interno della cantina di piano seminterrato (S1), pertanto da considerarsi servitù a sfavore.

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 fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. 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 ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: Appartamento H 2,82 m - Cantina H 2,33 m;
Str. portanti verticali: apparente struttura in cemento armato;
Solai: apparente solaio in latero cemento;
Copertura: non è possibile esprimersi in merito;
Pareti esterne: tamponatura in muratura apparentemente non isolata;
Pareti interne: tramezzi in apparente muratura, intonacati e tinteggiati a civile;
Pavimentazione interna: ceramica;
Infissi esterni ed interni: legno e vetro singolo, ad eccezione del serramento presente nel bagno in alluminio e vetro. Risultano presenti verande in alluminio e vetro;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: risulta presente l'impianto elettrico di tipo sottotraccia apparentemente funzionante al sopralluogo. Risulta presente l'impianto idrico di tipo sottotraccia apparentemente funzionante al sopralluogo. Risulta presente l'impianto centralizzato di riscaldamento a gas metano, con presenza di termosifoni e termovalvole all'interno dell'appartamento per il quale non è possibile esprimersi sul funzionamento. Presenza di caldaia autonoma situata nel vano cucina per la produzione di acqua calda sanitaria per il quale non è possibile esprimersi sul funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

In data 14/06/2024 in seguito a richiesta del sottoscritto Geom. Fabio SGRO, l'Agenzia Delle Entrate riferiva mediante PEC che in seguito ad interrogazioni in AT non risultano atti, ad oggi ancora in essere e non precedentemente risolti o scaduti, stipulati in qualità di dante causa dal soggetto esecutato in relazione all'immobile oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

1) Compravendita, atto rogito notaio Alessandro Fochesato, del 29/07/2019, repertorio 71623/18536, trascritto in data 07/08/2019, n.ri 35099/24673.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 29/90 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 16/90 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 29/90 di proprietà;

- **** Omissis ****, per la quota di 16/90 di proprietà.

2) Accettazione tacita di eredità, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 12/06/2018, per la quota di 6/90 di proprietà, derivante dall'atto indicato al precedente punto 1), trascritta in data 07/08/2019, ai n.ri 35098/24672.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 3/90 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 3/90 di proprietà.

3) Accettazione tacita di eredità, in morte di **** Omissis ****, deceduto il 12/01/2018, per la quota di 60/90 di

proprietà, derivante dall'atto indicato al precedente punto 1), trascritta in data 07/08/2019, ai n.ri 35097/24671.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 20/90 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 20/90 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 10/90 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 10/90 di proprietà.

4) Accettazione tacita di eredità, in morte di **** Omissis ****, deceduta il 23/03/2009, per la quota di 24/90 di proprietà, derivante dall'atto indicato al precedente punto 1), trascritta in data 07/08/2019, ai n.ri 35096/24670.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 6/90 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 6/90 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 6/90 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 6/90 di proprietà.

5) Certificato di denuncia successione, in morte di **** Omissis ****, sopra generalizzato, deceduto il 12/06/2018, per la quota di 2/30 di proprietà. Eredità devoluta per testamento pubblicato dal notaio Alessandro Fochesato, il 20/06/2018, registrato il 03/07/2018, serie 1T, numero 0 16651, ufficio DPT02 UT Torino 2. Testamento NON TRASCritto. Denuncia di successione n. 72969/88888/18, trascritta in data 12/10/2018, ai n.ri 41345/28664.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, fratello, per la quota di 2/60 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, sorella, per la quota di 2/60 di proprietà.

6) Certificato di denuncia successione, in morte di **** Omissis ****, sopra generalizzato, deceduto il 12/01/2018, per la quota di 4/6 di proprietà. Eredità devoluta per testamento pubblicato dal notaio Alessandro Fochesato, il 25/01/2018, registrato il 07/02/2018, serie 1T, numero 0 03023, ufficio DPT02 UT Torino 2. Testamento trascritto (vedere il successivo punto 7)). Denuncia di successione n.71939/88888/18, trascritta in data 12/10/2018, ai n.ri 41341/28660.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 8/36 di nuda proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 8/36 di nuda proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 24/36 di usufrutto;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 4/36 di nuda proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 4/36 di nuda proprietà.

7) Acquisto di legato (testamento). Pubblicato con atto notaio Alessandro Fochesato, del 25/01/2018, repertorio 69466/16970, in morte di **** Omissis ****, sopra generalizzato, deceduto il 12/01/2018. Trascritto in data 08/02/2018, ai n.ri 5296/3770.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 4/6 di usufrutto.

Contro:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 4/6 di usufrutto.

8) Certificato di denuncia successione, in morte di **** Omissis ****, sopra generalizzata, deceduta il 23/03/2009, per legge, per la quota di 1/2 di proprietà. Denuncia di successione n. 559/9990/10, trascritta in data 25/05/2010, n.ri 21358/13655.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, coniuge, per la quota di 1/6 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/30 di proprietà;

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/30 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/30 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzato, figlio, per la quota di 2/30 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, figlia, per la quota di 2/30 di proprietà.

9) Compravendita, atto rogito notaio Gennaro Metitieri, del 16/07/1981, repertorio 31362, trascritto in data 29/07/1981, n.ri 21949/17127.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/2 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, con sede in Milano, per la quota di 1/1 di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 07/08/2019
Reg. gen. 35109 - Reg. part. 6414
Quota: 1/1
Importo: € 232.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 116.000,00
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: Notaio Fochesato Alessandro
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 71624
N° raccolta: 18537

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 26/03/2024
Reg. gen. 12474 - Reg. part. 9456
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 Settimo Torinese in data 10/07/2024 ha emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dal quale emerge che la particella 200 del Foglio 20 ricade planimetricamente nella zona:

- paesaggio: "Urbano"
- ambito: "Residenziale"
- sub-ambito: "Tessuto consolidato"

al Foglio 20 il mappale n. 200p, come evidenziato negli allegati al presente certificato, insiste planimetricamente nella zona:

- paesaggio: "Urbano"
- ambito: "Residenziale"
- destinazione d'uso specifica: "Sedime viario esistente"

NtA del PRG di riferimento: artt. 28, 50.1 e richiamati:

Si rileva che:

- il mappale in oggetto non è soggetto ai vincoli dell'art. 10 della L. n. 353 del 21/11/2000 (aree percorse dal fuoco);
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto aeroportuale (ENAC fasce A-C2);
- ai sensi dell'Elaborato Tecnico R.I.R., approvato con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., il mappale in oggetto ricade nella zona a rilevante vulnerabilità ambientale;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto ferroviarie;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto degli elettrodotti;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto dell'ossigenodotto;
- ai sensi della Carta di Sintesi, approvata con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., i mappali in oggetto ricadono nella classe di pericolosità III in sottoclasse IIIb2E;
- ai sensi della Carta del Dissesto, approvata con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., i mappali in oggetto ricadono in area di dissesto "EmA" a pericolosità media-moderata.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., 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.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Settimo Torinese, chiedendo copia di tutte le le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili 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:

- Permesso Edilizio Prat. n°01173/61 - Prot. n°9924/61 del 11/01/1962;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Pratica n°1734 del 01/04/1986 - Prot. n°07428 - Autorizzazione datata 05/05/1995.

Si specifica che non è stata fornita l'agibilità/abitabilità del bene oggetto di perizia. Non è stato fornito inoltre l'inizio lavori ed il fine lavori pertanto non ci si può esprimere con precisione sulla data di costruzione del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 Settimo Torinese (Ufficio Tecnico), più precisamente, si constata:

- Lievi discordanze indicazioni altezze interne;
- Diversa distribuzione di spazi interni, con particolare riferimento al bagno, in quanto il piccolo ripostiglio indicato nell'elaborato grafico di progetto allegato al Permesso Edilizio non risulta presente e tale superficie risulta occupata dal bagno stesso;
- Lievi divergenze di rappresentazione grafica dei pilastri presenti all'interno dell'unità immobiliare in oggetto;
- I due balconi presenti, sono stati trasformati in verande (da rimuovere);
- Diversa rappresentazione grafica di entrambi i piani (seminterrato e secondo), in quanto divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni e porte interne e relativi spessori muri.

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 € 5.500,00, comprensiva di oneri di legge, sanzione amministrativa, diritti di segreteria e rimozione opere realizzate in assenza di titolo.

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.

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. 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 e rimozioni opere computati in € 5.500,00, 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.

Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO, 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, rilevando la presenza di APE con codice n°2019 211842 0010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.216,45

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.121,99

I dati sopra descritti sono stati forniti dall'amministratore condominiale, nella persona del **** Omissis **** ed aggiornati al 09/07/2024.

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 Settimo Torinese (TO) - Via Fornaci n°29, piano S1 - 2
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio "100 Alloggi", il

quale presenta accesso dalla Via Fornaci. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di Settimo Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze, distante circa 400 metri dalla fermata del mezzo pubblico (bus), comodo e facilmente raggiungibile. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da ingresso, cucina con veranda, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno e due balconi. E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da spazio apparentemente comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 200, Sub. 30, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.013,80

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 24 mesi, ha avuto esito negativo, pertanto si è proceduto mediante una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di poter individuare il prezzo di vendita di comparabili. Si è proceduto successivamente a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), procedendo sul territorio del Comune di Settimo Torinese, nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, nel secondo semestre dell'anno 2023, per le abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 830,00 e un valore massimo di €/mq 1.250,00.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario pari a €/mq 830,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - Via Fornaci n°29, piano S1 - 2	110,86 mq	830,00 €/mq	€ 92.013,80	100,00%	€ 92.013,80
Valore di stima:					€ 92.013,80

Valore di stima: € 92.013,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Spese condominiali insolute	5121,99	€
Vizi occulti	10,00	%

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 71.600,00

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 13/09/2024



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 06/06/2024 e 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Certificato di destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 4 Titoli Edilizi (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ N° 5 Documentazione Catastale (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 6 Agenzia Entrate - Verifica titoli di occupazione (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 7 Report A.P.E. (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 8 Certificato di Residenza e Certificato di Stato Civile (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 9 Geopi - Valori Agenzia Entrate (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 10 Documentazione Condominiale (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 11 Ortofoto (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 12 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/06/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Fornaci n°29, piano S1 - 2
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio "100 Alloggi", il quale presenta accesso dalla Via Fornaci. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di Settimo Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze, distante circa 400 metri dalla fermata del mezzo pubblico (bus), comodo e facilmente raggiungibile. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da ingresso, cucina con veranda, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno e due balconi. E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da spazio apparentemente comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 200, Sub. 30, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Settimo Torinese in data 10/07/2024 ha emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dal quale emerge che la particella 200 del Foglio 20 ricade planimetricamente nella zona: - paesaggio: "Urbano" - ambito: "Residenziale" - sub-ambito: "Tessuto consolidato" al Foglio 20 il mappale n. 200p, come evidenziato negli allegati al presente certificato, insiste planimetricamente nella zona: - paesaggio: "Urbano" - ambito: "Residenziale" - destinazione d'uso specifica: "Sedime viario esistente" NtA del PRG di riferimento: artt. 28, 50.1 e richiamati: Si rileva che: • il mappale in oggetto non è soggetto ai vincoli dell'art. 10 della L. n. 353 del 21/11/2000 (aree percorse dal fuoco); • il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto aeroportuale (ENAC fasce A-C2); • ai sensi dell'Elaborato Tecnico R.I.R., approvato con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., il mappale in oggetto ricade nella zona a rilevante vulnerabilità ambientale; • il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali; • il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto ferroviarie; • il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto degli elettrodotti; • il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto dell'ossigenodotto; • ai sensi della Carta di Sintesi, approvata con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., i mappali in oggetto ricadono nella classe di pericolosità III in sottoclasse IIIb2E; • ai sensi della Carta del Dissesto, approvata con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., i mappali in oggetto ricadono in area di dissesto "EmA" a pericolosità media-moderata.

Prezzo base d'asta: € 71.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - Via Fornaci n°29, piano S1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 200, Sub. 30, Categoria A3	Superficie	110,86 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 28/06/2024, si presentava in sufficiente stato conservativo. Risultano presenti alcune macchie nel soffitto del bagno, causate probabilmente da umidità o infiltrazioni di acqua proveniente dal bagno situato al piano soprastante.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio "100 Alloggi", il quale presenta accesso dalla Via Fornaci. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di Settimo Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze, distante circa 400 metri dalla fermata del mezzo pubblico (bus), comodo e facilmente raggiungibile. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da ingresso, cucina con veranda, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno e due balconi. E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da spazio apparentemente comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia. In data 14/06/2024 in seguito a richiesta del sottoscritto Geom. Fabio SGRO, l'Agenzia Delle Entrate riferiva mediante PEC che in seguito ad interrogazioni in AT non risultano atti, ad oggi ancora in essere e non precedentemente risolti o scaduti, stipulati in qualità di dante causa dal soggetto esecutato in relazione all'immobile oggetto della procedura.		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 07/08/2019
Reg. gen. 35109 - Reg. part. 6414
Quota: 1/1
Importo: € 232.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 116.000,00
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: Notaio Fochesato Alessandro
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 71624
N° raccolta: 18537

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 26/03/2024
Reg. gen. 12474 - Reg. part. 9456
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura