



STUDIO D'ARCHITETTURA

- Progettazione civile ed industriale
- Pratiche Comunali
- Pratiche Prevenzione Incendi VVF
- Pratiche catastali
- Certificazioni energetiche
- Rilievi topografici
- Perizie e consulenze immobiliari
- Sicurezza sul lavoro nei cantieri
- Amministrazioni Condomini civili ed industriali

INTEGRAZIONE A PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**Immobili in
Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave**



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

Integrazione a Perizia di Stima Immobiliare

Bagnolo Piemonte (CN), Via Cave n.182 e n. 396

Il sottoscritto Geom. Corbo Antonello, libero professionista, con studio in Torino, Via Cibrario n.112, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n. 9534, su incarico della _____, rassegna codesta relazione, al fine di una completa elencazione dei dati necessari ad integrazione della perizia del Geom. Ignazio Cammilleri redatta il 23/10/2018 per le unità immobiliari site in Bagnolo Piemonte (CN), Via Cave n.182 e n. 396, qui di seguito descritte.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono siti in Bagnolo Piemonte (CN), Via Cave n.182 e Via Cave n. 396 con accesso da Piazza 30 Dicembre 1943.

Le unità oggetto della presente risultano contraddistinte al Catasto Edilizio Urbano, come da planimetrie catastali allegate, e nello specifico:

ALLOGGIO: Foglio 29, Particella 398, senza subalterno, categoria A/4, classe 3, Vani 2,5 rendita Euro 45,19;

ALLOGGIO: Foglio 29, Particella 62, senza subalterno, categoria A/4, classe 5, Vani 5,5 rendita Euro 136,34;

DEPOSITO: Foglio 29, Particella 390, senza subalterno, categoria C/2, classe 2, Cons. 24 mq rendita Euro 22,31;

I suddetti immobili risultano correttamente intestati press il Catasto Edilizio Urbano della provincia di Cuneo alla _____, come da visure allegate.

La titolarità degli immobili è attualmente in capo a:



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni,
pervenuta in forza dei seguenti titoli:

Foglio 29 Particella 398 e Particella 390:

- Atto notarile Repertorio N° 50051/13904 del 11/12/2006
Rogante Notaio Marione Giovanni, sede Pinerolo
Registro generale n. 10400
Registro particolare n. 7524

Foglio 29 Particella 62:

- Atto notarile Repertorio N° 49877/13766 del 11/10/2006
Rogante Notaio Marinone Giovanni, sede Pinerolo
Registro generale n. 9005
Registro particolare n. 6491

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare di Saluzzo (CN), si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura.

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Iscrizione numero repertorio 50052/13905 dell 11/12/2006

Descrizione: Ipoteca volontaria

Capitale: € 84.000,00

Totale: € 168.000,00

a favore: con sede in Milano (MI)

per diritto di proprietà per la quota 1 / 1 ;

contro: per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Immobili posto nel Comune di Bagnolo Piemonte (CN) e così censiti al N.C.E.U.:

Foglio 29, Particella 398, catg. A/4;

Foglio 29, Particella 390, catg. C/2;

2. Trascrizione contro numero repertorio 82 dell 08/03/2012

Descrizione: Atto giudiziario - presentazione n.68 del 08/03/2012



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

Verbale di pignoramento immobili

a favore: con sede in Volpiano (TO)
per diritto di proprietà per la quota 1/1;
contro: per la quota di 1/1 in separazione dei beni.
Immobile posto nel Comune di Bagnolo Piemonte(CN) e così censito al
N.C.E.U.:
Foglio 29, Particella 62, catg. A/4.

3. Iscrizione contro numero repertorio 879/3714 del 22/12/2014

Descrizione: Ipoteca legale - presentazione n.34 del 23/12/2014
a favore: con sede in Milano (MI)
per diritto di proprietà per la quota 1/1;
contro: per la quota di 1/1 in separazione dei beni.
Immobili posti nel Comune di Bagnolo Piemonte (CN) e così censito al
N.C.E.U.:
Foglio 29, Particella 390, catg. C/2;
Foglio 29, Particella 398, catg. A/4.

4. Trascrizione contro numero repertorio 9790/2019 del 24/04/2019

Descrizione: Atto giudiziario - Decreto di apertura della procedura di
liquidazione del patrimonio
a favore: Massa dei creditori di
per diritto di proprietà per la quota 1/1
contro: per la quota di 1/1 in separazione dei beni.
Immobili posti nel Comune di Bagnolo Piemonte (CN) è così censito al
N.C.E.U.:
Foglio 29, Particella 62, catg. A/4, piano S1;
Foglio 29, Particella 390, catg. C/2, piano T;
Foglio 29, Particella 398, catg. A/4, piano T-1;

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da considerarsi "LIBERI".

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile contraddistinto al Foglio 29, Particella 62, categoria A/4 risulta
provvisto di Attestato di Prestazione Energetica n. 2012-204974-0019 con
scadenza 31/10/2022.



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprgetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

L'immobile contraddistinto al Foglio 29, Particella 398, categoria A/4 non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto sarà necessario redigere tale attestato in caso di Atto Notarile.

L'immobile contraddistinto al Foglio 29, Particella 390, categoria C/2, non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica in quanto, in base all'Appendice A - "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE", paragrafo D, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 Giugno 2015, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione i seguenti casi:

"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui l'art. 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi,(art. 3, c. 3, lett. e del dlgs 192/2005).....".

Per tale unità immobiliare non sarà dunque necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili in oggetto si trovano nella zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte, in Via Cave angolo Piazza 30 Dicembre 1943, in zona principalmente residenziale con omogeneità della tipologia di edifici principalmente residenziali di circa 1/2 piani fuori terra.

1) IMMOBILE RESIDENZIALE FG.29 PART.398

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Nello specifico lo stabile presenta due ingressi pedonali da Piazza 30 Dicembre 1943.

L'unità immobiliare è libera su tre lati di cui due su Piazza 30 Dicembre 1943 e una su Via Cave.

L'accesso all'unità abitativa al piano terreno avviene tramite porta finestra in legno ed internamente è composta da: ingresso su tinello di circa 14 mq, cucina



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

di circa 9 mq, un piccolo soggiorno di circa 11 mq ed un bagno attrezzato con lavabo, tazza wc, bidè e doccia.

I soffitti sono di tipo piano intonacato nel locale cucina e tinello/ingresso, mentre nel locale soggiorno e bagno sono in legno con travi a vista, ed i pavimenti sono in piastrelle ceramiche.

Al piano primo è presente la zona notte, che è raggiungibile attraverso scala interna. La zona notte è composta da una camera da letto di circa 17 mq.

Inoltre è presente un ripostiglio ed un bagno attrezzato con lavabo, tazza wc e doccia.

I soffitti sono di tipo piano intonacato nella camera da letto, mentre nel resto del piano primo sono rivestiti con perlinato in legno scuro, ed i pavimenti sono in legno.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio intonacato a civile e tinteggiate.

Tutti i serramenti sono in legno e con vetro singolo.

Non è presente impianto di riscaldamento, che risulta fornito da una stufa a legna al piano terreno, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Le altezze interne dei locali al piano terreno sono di circa 2,20 mt. e di circa 2,60 mt. al piano primo. Il bagno al piano primo ha un'altezza di circa 1,70 mt.

ASPETTI EDILIZI E REGOLARITA':

Per l'immobile oggetto di perizia è stato richiesto l'accesso ai documenti amministrativi presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bagnolo Piemonte.

In seguito a detta ricerca da parte dei tecnici comunali, non sono stati trovati documenti o autorizzazioni edilizie inerenti a tale immobile, come da comunicazione ricevuta tramite mail l' 8/03/2022, allegata alla presente.

Per la verifica della regolarità edilizia si è quindi tenuto conto delle sole planimetrie catastali presenti in atti, derivanti dalla Costituzione del 11/02/1994 in atti dal 11/02/1994 (n. B00115/1994).



A seguito di confronto tra la documentazione catastale e la situazione esistente si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nello specifico:

- Al piano terreno, i locali indicati come sgombero e ripostiglio sono rispettivamente utilizzati come tinello/ingresso e cucina.

Sempre al piano terreno il locale indicato come sgombero è stato collegato ad una camera facente parte dell'immobile adiacente contraddistinto al foglio 29 particella 62. In tale camera è stato a sua volta ricavato un bagno ed un locale soggiorno.

Per regolarizzare tali modifiche sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria nella quale dovrà essere coinvolto anche l'immobile della particella 62. Il bagno essendo ad uso residenziale, potrà essere sanato nella medesima pratica edilizia con cambio di destinazione d'uso, ma solo nel caso in cui sul lotto vi sia della superficie residua da destinare ad abitazione.

Per i suddetti locali, a causa dell'altezza interna inferiore a 2,70 mt, necessaria per poter dichiarare un locale "Abitabile", non potranno essere sanati e pertanto dovranno tornare al loro utilizzo iniziale di "locali di sgombero e ripostiglio" oppure essere sanati come locali ad uso tavernetta.

I costi relativi al Professionista abilitato per la presentazione delle pratiche comunali e catastali, ad esclusione delle sanzioni ed oneri comunali e catastali, in via puramente indicativa, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, può determinarsi tra Euro 2.000,00 e 4.000,00 oltre l'iva e la Cassa Previdenza.

Il piano primo allo stato attuale risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale.

2) IMMOBILE RESIDENZIALE FG.29 PART.62

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Nello specifico lo stabile presenta un ingresso principale pedonale da Piazza 30



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

Dicembre 1943.

L'unità immobiliare è libera su due lati di cui uno su Piazza 30 Dicembre 1943 e uno su Via Cave.

L'accesso all'immobile al piano terreno avviene tramite porta finestra in legno ed internamente è composta da due locali rispettivamente di circa 17 mq e 16 mq utilizzati come deposito.

Il locale denominato catastalmente come "cucina", non ha soffitto e per tanto risulta aperto fino al tetto con conseguente impraticabilità del locale soprastante, i pavimenti sono in battuto di cemento.

Al piano primo sono presenti due locali la cui destinazione catastale è una camera e l'altro deposito ma, allo stato attuale, utilizzati entrambe come deposito, che è raggiungibile attraverso scala interna.

I locali al piano primo sono entrambe di circa 16 mq.

I soffitti a piano terreno, dove presenti, sono piani con struttura in legno a vista mentre al piano primo nel locale denominato "sgombero" il soffitto è di tipo piano in legno mentre le "camere" sono a tutta altezza con tetto a vista.

Al piano interrato è presente un locale cantina di circa 17 mq privo di pavimentazione e di impianti in genere.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio grezzo privo di intonaco.

Il locale wc è situato all'esterno del fabbricato.

Tutti i serramenti sono in legno, con vetro singolo.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Non è presente impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in forte stato di degrado.

ASPETTI EDILIZI E REGOLARITA':

Per l'immobile oggetto di perizia è stato richiesto l'accesso ai documenti amministrativi presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bagnolo Piemonte. Seguito di detta indagine da parte dei tecnici comunali, non sono stati trovati



documenti o autorizzazioni edilizie inerenti tale l'immobile, come da comunicazione ricevuta tramite mail l' 8/03/2022, allegata alla presente.

Per la verifica della regolarità edilizia si è quindi tenuto conto delle sole planimetrie catastali in atti, derivanti dalla variazione per sopraelevazione in atti dal 27/02/2001 Var. n. 4753 del 03/12/1993 (n. 1422.1/2001).

A seguito di confronto con la documentazione catastale e la situazione esistente si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nello specifico:

Al piano terreno i locali denominati ripostiglio sono stati collegati direttamente con l'immobile al foglio 29 Particella 398 e, per regolarizzare tali modifiche, sarà necessario presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria nella quale dovrà essere coinvolto anche l'immobile adiacente.

I costi relativi al Professionista abilitato per la presentazione delle pratiche comunali e catastali, ad esclusione delle sanzioni ed oneri comunali e catastali, in via puramente indicativa, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, può determinarsi tra Euro 2.000,00 e 4.000,00 oltre l'iva e la Cassa Previdenza.

Per quanto riguarda la parte restante dell'immobile è già a destinazione residenziale con locali deposito, pertanto non sarà necessario un cambio di destinazione d'uso, ma essendo esso in stato di abbandono ed avendo parte di solaio crollato per poter effettuare il ripristino e continuare a mantenere i locali abitabili dovranno essere rispettate le altezze come da attuale regolamenti edilizio.

3) IMMOBILE RESIDENZIALE FG.29 PART.390

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Nello specifico l'immobile si sviluppa in un unico corpo di fabbrica e risulta essere composto da 4 locali ad uso deposito, ognuno fornito di accesso direttamente dall'esterno. Le facciate sono al grezzo e prive di intonaco. I due depositi di maggiori dimensioni per l'accesso sono dotati di porta metallica,



mentre gli altri due non hanno porta d'accesso. L'intero fabbricato ha facciate al grezzo con mattoni a vista ed è sprovvisto di ogni tipo di impianto.

Gli immobili sono inutilizzati.

L'immobile sorge su lotto parzialmente ineditato attualmente destinato a prato.

ASPETTI EDILIZI E REGOLARITA':

Per l'immobile oggetto di perizia è stato richiesto l'accesso ai documenti amministrativi presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bagnolo Piemonte.

A seguito di ricerca da parte dei tecnici comunali, non sono stati trovati documenti o autorizzazioni edilizie inerenti tale immobile, come da comunicazione ricevuta tramite mail l'8/03/2022, allegata alla presente.

Per la verifica della regolarità edilizia si è quindi tenuto conto delle sole planimetrie catastali in atti, derivanti dalla costituzione del 11/02/1994 in atti dal 11/02/1994 (n. B00116/1994).

A seguito di confronto con la documentazione catastale e la situazione esistente non si sono riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Per il sopra citato immobile, avendo libera buona parte del lotto sul quale insiste è stato richiesto ed ottenuto il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), ed è emerso che il lotto ricade in "Area capacità insediativa esaurita" CIE.3 e in base all'art.13 delle N.T.A. trattasi di area destinate ad usi residenziali.

Le destinazioni ammesse sono residenza e le attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e terziario in genere.

Sono ammesse le attività commerciali (D.L. 114 del 31/03/1998) con esclusione delle grandi strutture di vendita (superiori a 1500 mq).

Sono inoltre ammesse attività artigianali con un massimo di 5 addetti.

Sono inoltre ammessi interventi, in base all'art. 19 delle N.T.A., consistenti in:

- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;
- demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione, anche di superfici



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

residenziali, con densità fondiaria inferiore a 0.8 mc x mq rispettando arretramenti e destinazioni d'uso come da PRG con altezza massima del fabbricato a 7,50 mt e rapporto di copertura non superiore al 40%;

- esecuzione di autorimesse e/o depositi attrezzi come da art. 28 delle N.T.A. con rapporto di copertua massimo del 50% al lordo di edifici esistenti;

VINCOLI E SERVITU'

In merito alle servitù di passaggio si precisa che i lotti identificati con le particelle 398 e 62, data la posizione e conformazione sono gravati da servitù di passaggio a favore dei lotti retrostanti, ma non sono stati reperiti documenti né notarili né comunali attestanti tali servitù.

Torino, 18/04/2022

In fede
Geom. Corbo Antonello



Geom. Corbo Antonello
Tel.011743871
mail: antonello.corbo@arteprogetto.it
pec: antonello.corbo1@geopec.it
Via Cibrario 112 - 11043 Torino

Elenco allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Estratto mappa catasto terreni
- 4) Visure ipotecarie;
- 5) Schema grafico delle difformità rilevate;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica del Fg. 29 Part. 390 del 04/03/2022;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Comunicazione archivio edilizio.