
TRIBUNALE DI IVREA RG 240_2023

GIUDICE F. LORENZATTI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Luca Gera, nell'Esecuzione Immobiliare 240_2023 (cfr. Nomina CTU in data 06 Dicembre 2023 Giudice F. Lorenzatti) del R.G.E. promossa da



omissis,

omissis

Cod. Fisc. e P. IVA ***omissis***

Contro

omissis

omissis

Cod. Fisc. ***omissis***



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE IN ACCORDO QUESITO CONSEGNATO IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 02 LUGLIO 2015

Trascrizione atto pignoramento	Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 20 ottobre 2023 nr rep. 5084 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 03 novembre 2023 reg. gen./part. 8458/7079
--------------------------------	---

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

<p>Dati catastali riportati nel Verbale di pignoramento</p>	<p>Immobile 1 sub 4 Categoria C1 classe 3 consistenza 29 mq sup. catastale Totale 31 m² Rendita Euro 647,02 Piano T</p> <p>Immobile 2 sub 7 Categoria D8 consistenza - Rendita Euro 4.477,68 Piano S1-T</p> <p>Immobile 3 sub 108 Categoria C3 Classe U Consistenza 400 mq sup. catastale Totale 431 m² Rendita Euro 578,43 Piano T</p> <p>Immobile 4 sub 109 Categoria C6 Classe 2 Consistenza 90 mq sup. catastale Totale 99 m² Rendita Euro 348,61 Piano T</p> <p>Immobile 5 sub 110 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 8 vani Totale: 238 m² Totale: escluse aree scoperte**: 228 m² Rendita 661,06 Piano 1-T</p> <p>Immobile 6 sub 111 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 2 vani Totale: 40 m² Totale: escluse aree scoperte**: 38 m² Rendita 165,27 Piano 2</p> <p>Immobile 7 sub 112 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 3 vani Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m² Rendita 247,90 Piano 2</p> <p>sono presenti parti senza identificazione catastale (posizioni definibili in corso di costruzione, unità studio/ufficio e tettoia + area esterna compresa nei limiti di proprietà) quindi non esplicitate nel verbale di pignoramento.</p> <p>L'Immobile1 non è più esistente, è stato inglobato nel bene di maggior estensione sub 108. La descrizione catastale non corrisponde allo stato di fatto</p>
Destinazione	<p>Complesso a destinazione mista Magazzino/deposito Autorimesse Residenza</p> <p>sono presenti parti senza identificazione</p>

	catastale (posizioni definibili in corso di costruzione, unità studio/ufficio e tettoia + area esterna compresa nei limiti di proprietà)
Quota colpita	Quota pari all'intero Intestazione a ***omissis*** a responsabilità limitata

VALORE DI MERCATO	
BASE D'ASTA	Valutazione a corpo dell'intero lotto € 707.000,00 (diconsi Euro settecentosetteemila/00), con la nota che a questa valutazione economica deve essere eventualmente aggiunta la quota IVA, se ed in quanto dovuta

SINTESI ACCERTAMENTI (per i beni con riferimenti catastali)

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc	non conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	<p>Per la parte residenziale - insieme all'unità studio/ufficio senza identificativo catastale - i beni risultano occupati con contratto di locazione in corso di validità (contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato Agenzia del Territorio Direzione provinciale II di Torino in data 23 maggio 2022)</p> <p>Rif. Foglio 11 particella 3 subalterno 109 Foglio 11 particella 3 subalterno 110 Foglio 11 particella 3 subalterno 111 Foglio 11 particella 3 subalterno 112 + studio/ufficio</p> <p>Risulta a carico dei beni in esecuzione Ipoteca volontaria derivante da costituzione a garanzia di debito preesistente Atto Notaio U. Presbitero di Cuornè (To) in data 24 giugno 2013 nr rep. 50736/22540 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 08 luglio 2013 reg gen./part. 5306/405 per capitale € 79.056,60 Totale € 110.000,00 a favore (creditore ipotecario) Comune di San Giorgio Canavese contro (debitore ipotecario) ***omissis***. cod. fisc. ***omissis***</p>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	SI elencano le formalità riscontrate
Stato di occupazione	<p>Porzione del magazzino stato di abbandono/non in uso</p> <p>Per la parte residenziale - insieme all'unità studio/ufficio senza identificativo catastale - i beni risultano occupati con contratto di locazione in corso di validità</p>

NOTE DEL CTU

Segnalare al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tale problematica è indicata.

Quesito 1. Il verbale di pignoramento fa riferimento ad una situazione catastale che non descrive in maniera corretta e completa l'immobile.

Esistono, nel complesso, delle unità senza alcun riferimento catastale (e, quindi, che non sono richiamate nel verbale di pignoramento):

- Ufficio/studio
- Livello in corso di costruzione
- Tettoia esterna
- Area esterna

Per le difformità catastali, l'aggiornamento genererebbe una nuova consistenza con la creazione di nuove unità (oltre a tali difformità, si segnalano le difformità tra le autorizzazioni edilizie e il costruito)

Quesito 6. E' agli atti un permesso di costruire in sanatoria non terminato correttamente con il pagamento verso il Comune di San Giorgio ed il relativo aggiornamento catastale.

Oltre a questa pratica, si segnala una successiva Denuncia di inizio attività in sanatoria e ulteriori lavori non autorizzati.

I piani del magazzino e del livello definito in corso di costruzione sono interessati dal deposito di materiale e mezzi di appartenenza della ***omissis*** attualmente proprietaria come da doc. Foto allegata e descrizione Quesito 5.

La presente stima non può considerare lo sgombero di tali materiali perché di proprietà della stessa Società, a cui è deputato la loro gestione come rifiuto, o eventuale ricollocazione in altra sede

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

Quesito 1. L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni interessati della presente Procedura Esecutiva in accordo alla documentazione agli atti (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 20 ottobre 2023 nr rep. 5084 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 03 novembre 2023 reg. gen./part. 8458/7079) sono indicati come:

Unita negoziale n.1 in San Giorgio C.se (To) catasto fabbricati fg 11 part 3

Immobile 1 sub 4 Natura C1 (negozi e botteghe) consistenza 29 mq

Immobile 2 sub 7 Natura D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) consistenza -

Immobile 3 sub 108 Natura C3 (laboratorio) consistenza 400 mq

Immobile 4 sub 109 Natura C6 (Autorimesse) consistenza 90 mq

Immobile 5 sub 110 Natura A2 (Abitazione) consistenza 8 vani

Immobile 6 sub 111 Natura A2 (Abitazione) consistenza 2 vani

Immobile 7 sub 112 Natura A2 (Abitazione) consistenza 3 vani

A favore

omissis,

omissis

Cod. Fisc. e P. IVA ***omissis***

Per la quota di 1/1

Contro

omissis

omissis

Cod. Fisc. ***omissis***

Per la quota di 1/1

Dalle visure aggiornate (cfr. Alleato 2_Visure catastali) tali beni risultano definiti

In comune di San Giorgio C.se (To) in Via Dorma 11

rif. Catasto fabbricati fg. 11 part 3 (mappali terreni correlati fg. 11 part 3) Via Dorma 11

Immobile 1

sub 4 Categoria C1 classe 3 consistenza 29 mq sup. catastale Totale 31 m² Rendita Euro 647,02 Piano T

Immobile 2

sub 7 Categoria D8 consistenza - Rendita Euro 4.477,68 Piano S1-T

Immobile 3

sub 108 Categoria C3 Classe U Consistenza 400 mq sup. catastale Totale 431 m² Rendita Euro 578,43
Piano T

Immobile 4

sub 109 Categoria C6 Classe 2 Consistenza 90 mq sup. catastale Totale 99 m² Rendita Euro 348,61
Piano T

Immobile 5

sub 110 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 8 vani Totale: 238 m² Totale: escluse aree scoperte**: 228
m² Rendita 661,06 Piano 1-T

Immobile 6

sub 111 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 2 vani Totale: 40 m² Totale: escluse aree scoperte**: 38 m²
Rendita 165,27 Piano 2

Immobile 7

sub 112 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 3 vani Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m²
Rendita 247,90 Piano 2

intestati a Proprietà 1/1

OMISSIS

sede in ***OMISSIS***

Cod. Fisc. ***omissis**** (1)

DATI DERIVANTI DA Atto del 31/08/2009 Pubblico ufficiale D'ARRIGO SERGIO Sede IVREA (TO)
Repertorio n. 35675 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4959.1/2009 Reparto
PI di IVREA in atti dal 02/09/2009

I dati catastali dei singoli immobili sono stati definiti dalle seguenti aggiornamenti e/o creazione

Immobile 1 (sub 4 Categoria C1)

Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivo CLASSAMENTO del 09/07/1986 in atti dal
06/04/1994 NOTIFICA N.1654/88 (n. 544/6/1986), con variazione del quadro tariffario in data 01
gennaio 1992 e in data 01 gennaio 1994

Immobile 2 (sub 7 Categoria D8)

Categoria F1 per VARIAZIONE del 22/02/1990 in atti dal 26/08/1999 STRALCIO DI AREA URBANA (n. 3083/1990) e successiva VARIAZIONE del 19/09/1991 Pratica n. 1014611 in atti dal 13/11/2000 EDIFICAZIONE E CLASSAMENTO (n. 11498.1/1991)



Immobile 3 (sub 108 Categoria C3)

VARIAZIONE del 20/12/2011 Pratica n. TO0835371 in atti dal 20/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 285586.1/2011), con immobili soppressi, originari del precedente, fg 11 part 3 sub 1, sub 2, sub 3



Immobile 4 (sub 109 Categoria C6)

VARIAZIONE del 20/12/2011 Pratica n. TO0835371 in atti dal 20/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 285586.1/2011), con immobili soppressi, originari del precedente, fg 11 part 3 sub 1, sub 2, sub 3

Immobile 5 (sub 110 Categoria A2)

VARIAZIONE del 20/12/2011 Pratica n. TO0835371 in atti dal 20/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 285586.1/2011), con immobili soppressi, originari del precedente, fg 11 part 3 sub 1, sub 2, sub 3



Immobile 6 (sub 111 Categoria A2)

VARIAZIONE del 20/12/2011 Pratica n. TO0835371 in atti dal 20/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 285586.1/2011), con immobili soppressi, originari del precedente, fg 11 part 3 sub 1, sub 2, sub 3

Immobile 7 (sub 112 Categoria A2)

VARIAZIONE del 20/12/2011 Pratica n. TO0835371 in atti dal 20/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 285586.1/2011), con immobili soppressi, originari del precedente, fg 11 part 3 sub 1, sub 2, sub 3



Dalle ispezioni presso Agenzia del territorio, (Allegato 2_Visure planimetriche e Allegato 2_Planimetrie catastali) risulta che, in data 20 dicembre 2011, sia stata presentata una pratica di aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione.

Con tale pratica catastale, vengono comunicati i seguenti aggiornamenti:

- la creazione di due alloggi al livello sottotetto, entrambi denominati con destinazione principale a mansarda con bagno ed aventi categorie A2, identificati come fg 11 part 3 sub 112 e sub 111

- la nuova distribuzione interna al livello primo dell'appartamento principale identificato fg 11 part 3 sub 110 con indicata a fianco la presenza di un'unità immobiliare con accesso dal pianerottolo di cui non si ha traccia. E' la porzione definita Studio/Ufficio nella presente Relazione di Perizia
- La creazione delle autorimesse all'interno del piano terra con identificativo autonomo fg 11 part 3 sub 109
- L'aggiornamento del precedente laboratorio al piano terra sub 3 nel nuovo sub 108, che però mantiene in planimetrie dei vani e divisioni interne con il restante piano terra già precedentemente non esistenti (cfr. Permesso di costruire in sanatoria nr 14/2011 anno 2011).

Anche in accordo al confronto con le planimetrie catastali (Cfr. Allegato 2_Planimetrie catastali), la situazione riscontrata nei sopralluoghi non è coerente con la descrizione agli atti, per consistenza, destinazione d'uso ed identificativi catastali, con presenza, nella realtà, di porzioni del fabbricato non riportate in planimetria, e, senza identificazione catastale – quindi non riportate nel Verbale di Pignoramento richiamato..

Il verbale di pignoramento non indica, in maniera palese, tutte le unità che compongono il complesso, bene che non può essere diviso in lotti perché, funzionalmente, non divisibile, anche in accordo alle indicazioni del PRGC.

La valutazione di questa perizia non può considerare che il bene nella sua totalità, evidenziando però, in estrema sintesi, che la situazione catastale è molto complessa, con difformità catastali e di autorizzazione edilizie come specificato nei successivi Quesito 5 e Quesito 6.

Il complesso degli immobili è ubicato in Via Dorma n.15 a San Giorgio C,se, come da indicazione di numero civico riportata all'esterno della recinzione (anche se in visure catastali è indicato il numero civico 11) e formano, in un solo corpo, un fabbricato ad uso misto, che insiste su terreno individuato in Catasto Terreni fg 11 part 3 Ente Urbano con superficie catastale pari a mq 3930 posto alle coerenze fg 11 part 6, part 252, part 253, part 254, part 178, part 2, part 211 e part 8.

Dalla documentazione agli atti, tale complesso è descritto come formato da una porzione interrata (interrato di servizio e deposito, con intercapedine perimetrale su tre lati) raggiungibile da rampa carrabile estranea, soprastante un piano terra formata da zona operativa coperta, con spazi delimitati a destinazione frigo e deposito, locale wc, livelli collegati da montacarichi interno e da rampa di scale interno (che sbarca sul piazzale antistante il piano terra e da questo si può accedere all'interno) – rif. fg 11 part 3 sub 7.

Da questa area interna si può accedere al limitrofo laboratorio (con n. tre vani sul lato nord, negozio al proprio interno e zona spogliatoio) – rif. fg 11 part 3 sub 108 con intercapedine perimetrale, e vano negozio identificato sub 4.

Il complesso ha una porzione residenziale, planimetricamente in adiacenza al piano terra indicato agli atti come laboratorio - in porzione al lato sud -, con al piano terra una autorimessa (rif. fg 11 part 3 sub 109), una zona cantina e centrale tecnica, al piano primo un appartamento (rif. fg 11 part 3 sub 110) e due alloggi al livello sottotetto (rif. fg 11 part 3 sub 111 e sub 112).

Nella realtà, il complesso si presenta come un fabbricato ad uso misto, parte con destinazione a magazzino/deposito e parte con destinazione residenziale, ma ha una consistenza diversa dalle indicazioni agli atti.

Vi sono porzioni di fabbricato non riportate in planimetria Catastale (quindi, si ripete, non espresse in maniera palese nel Verbale di Pignoramento) ed una articolata disposizione planimetrica, non facilmente descrivibile proprio per l'assenza di corrette planimetrie, soprattutto la mancanza di un elaborato planimetrico aggiornato con indicazioni delle unità immobili reali; infatti l'elaborato planimetrico attuale riporta una situazione datata 1986, non corrispondente all'attuale sviluppo, e nemmeno al precedente, ma ad una situazione antecedente.

Nello specifico, rispetto alle planimetrie catastali (Cfr. Descrizione stato dei luoghi in Quesito 5.):

- A livello interrato (attuale indicazione catastale parte di unità sub 7): vi è la presenza di tramezzatura intera a suddividere l'ambiente in due vani, sul lato corto
- Al piano terra (attuale indicazione catastale parte di unità sub 7 ed unità sub 108, sub 4):
 1. Il bene sub 7 non ha più divisioni interne a definire spazi frigo, deposito, locali servizio igienico, non esiste divisioni fisiche verso unità sub 108, inoltre vi è la presenza di una apertura verso l'esterno del lato nord;
 2. Il bene sub 108 non presenta divisorio fisiche verso la porzione dell'unità sub 7 allo stesso piano, inoltre non vi sono le delimitazioni fisiche del lato verso nord a definire n.3 vani ad uso laboratori e la divisione interna a definire il negozio sub 4;
 3. Il bene sub 108 ha gli spogliatoi con sviluppo maggiore di quello indicato, inoltre vi sono dei vani tecnici delimitati e un ulteriore perimetrazione interna di un ambiente delimitato da pareti vetrate, con sviluppo in pianta di misure pari a ca. 4.5*2.10.
 4. Il bene negozio sub 4 (al piano terra) in realtà attualmente non è più riscontrabile, è stato inglobato nell'unità di maggior dimensione unità sub 108.

Quindi al piano terra della porzione a magazzino/deposito abbiamo un unico ambiente con spazi accessori.

5. All'esterno del piano terra, verso nord, vi è la presenza di una tettoia esterna
 - il bene 109 (autorimesse collegate alla parte abitativa) sembra essere allineato, di massima, tra quanto rappresentato in catasto con quanto visionato;
 - il bene 110 (alloggio al piano primo e al piano terra) al piano prima sembra essere allineato, di massima, tra quanto rappresentato in catasto con quanto visionato - come numero di vani, ma con la nota che deve essere verificata la reale dimensione-, ed al piano terra ha diversa

distribuzione interna al piano terra per la zona del disimpegno/cantina e mancata definizione interna della centrale tecniche. Inoltre non esiste più collegamento tra il disimpegno della cantina ed il magazzino limitrofo;

- I beni 111 e 112 sono due alloggi al secondo piano (livello sottotetto) indicati come mansarde open-space con bagno, sembrano essere allineato, di massima, tra quanto rappresentato in catasto e quanto visionato, come numero di vani, ma con la nota che deve essere verificata la reale dimensione.
- Il sub 112 presenta l'angolo cottura posizionato vicino all'ingresso, non vicino la camera da letto;
- al livello ammezzato tra piano primo e secondo, raggiungibile dal pianerottolo intermedio della scala interna dell'abitazione, ubicato sopra una porzione dell'attuale magazzino al piano terra, vi è una porzione di fabbricato che può essere definita studio/ufficio composta da ingresso, due camere, disimpegno, antibagno e bagno.

Tale unità immobiliare non ha riscontro catastale, non è citata esplicitamente nel verbale di pignoramento richiamato;

- Proseguendo dall'ingresso dello studio/ufficio verso nord, attraverso due porte interne si accede ad un piano completo di locali allo stato grezzo con relativa balconata perimetrale, ubicato sopra una porzione dell'attuale magazzino al piano terra

Tali locali possono essere raggiunti, anche, da una scala esterna dal giardino lato sud.

Tale unità immobiliare non ha riscontro catastale, non è citata esplicitamente nel verbale di pignoramento richiamato.

Si rimandando alla descrizione successiva per meglio comprendere questo livello della costruzione Quesito 5. ed alla allegata Documentazione fotografica.

Il complesso, insistente su un appezzamento di terreno di pertinenza, con aree esterne destinate a giardino, rampa carraia e cortile/area di manovra e spazi residuali che circondano il costruito fino alla recinzione perimetrale, che dovrebbe essere definito come un bene comune non censibile, ma attualmente risulta senza identificativo catastale al Catasto Fabbricati, e non è citata esplicitamente nel verbale di pignoramento richiamato.

Per sintesi, il complesso può, attualmente, essere descritto come complesso a destinazione mista in Via Dorma 15 a San Giorgio C.se - rif. Catasto terreni Fg 11 part 3 - composta da (si citano i riferimenti catastali, dove presenti, ma con la nota espressa che tali riferimenti presentano difformità tra quanto rappresentato agli atti e quanto visionato nella realtà):

- Piano interrato - solo su porzione limitata verso ovest - magazzino con vano montacarichi e vano scala, intercapedine perimetrale ed accesso carrabile da rampa esterna rif. Sub 7 livello interrato;

- Piano terreno (primo fuori terra) magazzino di maggior dimensione del livello interrato, collegato a questo da vano montacarichi e vano scala - rampe di scale con sbarco su area esterna ed accesso pedonale dal piazzale esterno -, due spogliatoi dotati di servizi igienici, vano tecnico, vano interno uso deposito, intercapedine rif. Sub 7 livello terra, sub 4, sub 108;
- Piano terreno (primo fuori terra) nella parte di fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in adiacenza, di fronte a porzione lato sud del magazzino del piano terra, autorimessa con tre portoni di acceso rif. sub 109, atrio di ingresso all'abitazione con vano scala interno, scala che collega i livelli superiori, disimpegno, cantina, disimpegno e centrale tecnica rif. sub 110 piano terra;
- Piano primo (secondo fuori terra) nella parte di fabbricato a destinazione residenziale, abitazione con ingresso, open space di soggiorno-cucina, disimpegno e lavanderia, bagno zona giorno, disimpegno zona notte, tre camere, bagno zona notte, quattro terrazzi, pianerottolo di uscita verso il giardino lato est rif. sub 110 piano primo;
- Piano ammezzato (con ingresso da pianerottolo delle scale interne dell'abitazione tra piano primo e piano secondo, ubicato superiormente a porzione del magazzino piano terra lato est) studio/ufficio con ingresso, due camere, bagno con antibagno, con accesso verso la limitrofa porzione definibile in corso di costruzione, attualmente costituita da ampio vano centrale, cinque locali e balconata perimetrale, scala esterna ed ingresso da giardino lato est - livello senza riferimenti catastali;
- Livello sottotetto (terzo fuori terra) - parte residenziale - composto da una mansarda con angolo cottura, bagno e terrazzo rif. sub 112, e un'altra mansarda con predisposizione angolo cottura, bagno e terrazzo rif. sub 111;

Il tutto entro stante ad area di maggiori dimensioni, perimetrata con recinzione, con ingresso comune dall'esterno, un area di manovra e parcheggio senza divisione tra parte magazzino e residenziale, una rampa carraia verso interrato del magazzino, giardino ed area verde sul perimetro della parte residenziale, sul lato est e in parte sul lato nord del magazzino, spazi residuali esterni verso la recinzione perimetrale sul restante perimetro del magazzino, con presenza di tettoia lato nord in direzione di uscita centrale del magazzino al piano terra (tettoia senza riferimenti catastali).

Attualmente tale area esterna non ha riferimento al catasto fabbricati.

Il terreno su cui insiste il complesso, con gli spazi esterni, è individuato in Catasto Terreni fg 11 part 3 Ente Urbano con superficie catastale pari a mq 3930 posto alle coerenze fg 11 part 6, part 252, part 253, part 254, part 178, part 2, part 211 e part 8.

I beni presentano oltre alle citate difformità catastali anche difformità edilizie (cfr. Quesito 6), con pratiche sanatoria non concluse (cfr. Allegato 2_Ispezione ipotecarie) nella loro completezza, presenza di pratica edilizia successive, e successivi lavori eseguiti senza autorizzazione.

Il corretto e necessario accatastamento deve essere eseguito, nei termini di legge, anche in accordo alla contemporanea pratica edilizia, da istruire in accordo con Ufficio tecnico comunale, fatto salvo che, le opere che non potranno essere sanate dovranno essere demolite, a carico dell'acquirente.

Per la situazione catastale, occorre procedere, in accordo alla non corrispondenza tra la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, a rettifica catastale della costruzione, nei termini previsti dalla legislazione vigente, previo specifico incarico di affidamento professionale a tecnico abilitato espressamente incaricato, che consiste (operazioni di massima, da verificare in fase di effettivo incarico e svolgimento, con preventiva conferma dei passi necessari dopo disamina del caso, e spese tecniche e costi/diritti da definire in fase esecutiva) in:

- Verifica del tipo mappale per l'inserimento della tettoia esterna esistente
- Realizzazione di un elaborato planimetrico con evidenziazione dei singoli subalterni.

L'attuale elaborato riporta una situazione riferita alla pratica catastale presenta con prot. 000000544 in data 09 luglio 1986, che rappresenta una situazione del complesso non in linea con la situazione attuale.

Tale elaborato presenta un'autorimessa esterna verso lato nord non più evidente attualmente e non indica l'attuale deposito livello interrato e porzione relativa al piano terra, oltre l'assenza del livello sottotetto della residenza

Nello stesso elaborato è correttamente invece segnalato la presenza di un corte comune a tutti i subalterni (corte bene comune non censibile sub 6).

Di tale corte non vi sono indicazioni agli atti e non è riscontrabile nemmeno nelle visure, quindi non è espressa nel verbale di pignoramento.

La mancanza di tale elaborato rende anche complicata la descrizione dei singoli subalterni attuali.

In tale elaborato, deve essere inserito anche quanto non attualmente descritto negli elaborati catastali del catasto fabbricati, quali l'unità di studio/ufficio al piano ammezzato tra primo e secondo piano e la porzione di unità in corso di costruzione (locali stato grezzo), oltre la tettoia e gli spazi esterni comune e la corretta consistenza interna

- Rilievo dello stato di fatto con misure verificate in loco, restituzione del disegno in formato digitale con verifica delle effettive destinazioni d'uso;
- Calcolo delle superfici dei singoli vani e verifica destinazioni d'uso;
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa;
- Ri-conteggio della consistenza;
- Compilazione quadri procedura DocFa;
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica.

La corretta rappresentazione dello stato di fatto, genererebbe un nuovo accatastamento che coinvolgerebbe la precedente suddivisione negli immobili indicati in Verbale di pignoramento, oltre l'indicazione di nuove unità - che attualmente non sono espresse in maniera palese.

Si rimanda alla successiva risposta al Quesito 5., per la descrizione dei beni indicati precedentemente nella consistenza riscontrata nei sopralluoghi, ed alla allegata documentazione fotografica (cfr. Allegato 1_Doc. Fotografica) per il corretto riscontro.

Di tale necessario aggiornamento si ipotizza, nella valutazione del bene in esecuzione, una percentuale di deprezzamento per il calcolo del valore ipotetico posto a base d'asta, prestazione che come anticipato, è da confermare in fase di effettiva esecuzione.

Quesito 2. L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 20 ottobre 2023 nr rep. 5084 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 03 novembre 2023 reg. gen./part. 8458/7079) i beni risultano essere intestati a ***omissis*** Cod. Fisc ***omissis*** P. Iva ***omissis*** per atto di compravendita Notaio D'Arrigo di Ivrea (To) in data 31 agosto 2009 Rep. 35675/4893 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 02 settembre 2009 reg. gen./part. 6765/4959 da parte venditrice ***OMISSIS*** in ***omissis*** Cod. Fisc. e P. Iva ***omissis***, in persona del Curatore fallimentare incaricato.

Si specifica che l'atto di compravendita interessava:

.....

Beni immobili siti in comune di San Giorgio Canavese (To) via Francesco dorma n 15 facenti parte del fabbricato ad uso magazzini-uffici-abitazioni formato da tre costruzioni coerenti internamente collegate ed articolato sui seguenti piani:

- Piano interrato composto da magazzino con vano montacarichi e vano scala, intercapedine;
- Piano terreno (primo fuori terra) composto da magazzino con tre celle frigorifere, vano montacarichi, vano scala, servizi igienico e due spogliatoi dotati di servizi igienici, bussola d'ingresso al magazzino e a tre uffici, atrio, ingresso all'abitazione con vano scala, disimpegno, cantina, due vani centrale termica, intercapedine;
- Piano primo (secondo fuori terra) disposto su due livelli, composto da entrata, soggiorno, cucina, dispensa, tre camere, due bagni e cinque balconi al primo livello del piano; disimpegno, due camere, bagno con antibagno e porzione di piano in corso di costruzione (attualmente costituita da ampio disimpegno, cinque locali e balconata perimetrale) al secondo livello del piano;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Piano mansardato (terzo fuori terra) composto da alloggio costituito da ampia camera, cucina, bagno e balcone e altro alloggio costituito da disimpegno, camera, cucina, bagno e balcone;

Il tutto entrostante ad area destinata a giardino con annessa rampa carraia e cortile sul quale sorgono due tettoie abusive, corrispondente all'ente urbano di area 39,30 di cui alla particella numero 3 del foglio 11 del catasto terreni di San Giorgio Canavese (To) e confinante con le particelle numero 211, 8, 6, 252, 253, 254 e 178 del medesimo foglio di mappa.

Detti immobili risulta censito al catasto fabbricati del comune di San Giorgio Canavese come segue, esattamente intestata alla ***omissis*** di cui sopra (Via Francesco Dorma 11):

Foglio 11 particella 3 sub 1 piano T categoria C6 classe 2 metri quadrati 40 rendita catastale euro 154,90

Foglio 11 particella 3 sub 2 piano T -1-2 secondo categoria A/2 vani 11 rendita catastale euro 908,96

Foglio 11 particella 3 sub 3 piano T categoria C/3 metri quadrati 498 rendita catastale euro 720,15

Foglio 11 particella 3 sub 4 piano T categoria C/1 metri quadrati 29 rendita catastale € 647,02

Foglio 11 particella 3 sub 7 piano S1 piano T categoria D/8 rendita catastale euro 4.477,68..

Precisazioni immobiliare:

Le entità immobiliari poste al secondo livello del piano primo (disimpegno, due camere, bagno con antibagno, porzione di piano in corso di costruzione) e al piano mansardato (due alloggi) del fabbricato sopra descritto e due tettoie situate nel cortile, di cui una con sottostante vano gruppo elettrogeno, non risulta denunciate al Catasto Fabbricati (NDR attualmente vi è riscontro di una sola tettonia e il piano mansardato risulta avere un'identificazione catastale - unità sub 111 e unità sub 112);

il garage identificato a catasto fabbricati a foglio 11 particella 3 sub 1 è stato trasformato in uffici (NDR attualmente la destinazione d'uso è garage con il nuovo indentificati unità sub 109);

il negozio identificato al catasto fabbricati al foglio 11 particella 3 sub 4 non è più esistente in quanto accorpata al magazzino al piano terra di cui al sub 7.

Nelle planimetrie catastali le unità immobiliari differiscono per diverse e notevoli variazioni.....

.....

Articolo 2

I beni oggetto della presente compravendita sono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutti gli annessi e connessi adiacenze e appartenenze diritti azioni e ragioni usi e servitù attive o passive ove esistenti.

.....

Art 7

.....

Le parti convengono che le formalità pregiudizievoli sopracitate siano cancellate a carico e spese della parte acquirente.

La parte acquirente inoltre provvederà:

- aggiornamento catastale degli immobili (NDR Non è stato eseguito)
- ad avvalersi, eventualmente, della possibilità di chiedere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 e della procedura di cui l'articolo 46 del DPR 380/2001 per la regolarizzazione delle opere abusive relative agli immobili compravenditi e ove ciò non sia possibile provvederà alla demolizione delle opere edilizie irregolari (NDR è stata presentata pratica di sanatoria ma non è stata concluso l'intero iter con il relativo pagamento degli oneri verso il comune ed relativo aggiornamento castale)

.....

Nell'atto di compravendita citato sono già riscontrati beni catastalmente non identificati e senza pratica edilizia autorizzative di riferimento.

Nell'atto di compravendita Notaio D'Arrigo anno 2007 la parte venditrice dichiara e garantisce di essere proprietaria dei beni per atto di compravendita Notaio Forni di Caluso (To) in data 29 dicembre 2003 nr. Rep 70213/26932 Trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 14 gennaio 2004 reg. gen./part. 307/248 da parte venditrice ***OMISSIS***Cod. fisc. ***omissis***

La visura ipotecaria dell'atto indica come beni oggetto di compravendita (in San Giorgio Via F. Dorma 11)

Foglio 11 particella 3 sub 1 piano T categoria C6 metri quadrati 40

Foglio 11 particella 3 sub 2 piano T-1 secondo categoria A/2 vani 11

Foglio 11 particella 3 sub 3 piano T categoria C/3 metri quadrati 498

Foglio 11 particella 3 sub 4 piano T categoria C/1 metri quadrati 29

Foglio 11 particella 3 sub 7 piano S1 piano T categoria D/8

(oltre ad altro bene non interessato da presente esecuzione).

Alla proprietà ***OMISSIS***Cod. fisc. ***omissis*** il terreno su cui sorgono gli immobili in oggetto è pervenuto per atto di compravendita Notaio V. Bruno in data 08 maggio 1982 rep. 21530 trascritto in data 28 maggio 1982 da potere ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***omissis***omissis***OMISSIS***e ***omissis***omissis***omissis***OMISSIS***.

Il terreno originariamente era definito fg 11 part 3 prato irriguo are 19 e centiare 65 e fg 11 part 4 3 prato irriguo are 19 e centiare 65.

La documentazione agli atti non può essere definita completa per le motivazioni riportate in Quesito 1, in quanto sono presenti unità immobiliari ed in corso di costruzione senza identificativo catastale - livello piano ammezzato, oltre tettoia esterna e diversa consistenza.

Inoltre non è presente l'elaborato planimetrico aggiornato dell'interno complesso con indicazione dei singoli sub e loro posizione reciproca.

Le stesse planimetrie delle unità denunciate, inoltre non sono rispondente alla presa visione attuale e non vi è riferimento dell'area esterna al complesso edificato ma racchiusa dal muro perimetrale.

Nell'atto di compravendita Notaio D'Arrigo di Ivrea (To) in data 31 agosto 2009 è citato espressamente

.....

La parte venditrice, in persona del curatore fallimentare, dichiara e la parte acquirente prende atto, che per le eventuali opere abusive suscettibili di sanatoria, la parte acquirente dovrà presentare istanza al Comune competente entro 120 giorni dalla data odierna.

.....

Quesito 3. L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincolo e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In accordo a quanto meglio definito in Quesito 4. parte dei beni indicati nel Verbale di pignoramento risultano essere interessati da un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato Agenzia del Territorio Direzione provinciale II di Torino in data 23 maggio 2022.

Non risulta, dalle informazioni condivise, la presenza di un regolamento di condominio essendo l'intero complesso intestato ad una stessa Società, sia per la parte residenziale che per la parte del magazzino, ed importo delle spese da condividere per le parti comuni

Alla data del verbale di pignoramento i beni interessati della presente Procedura Esecutiva (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 20 ottobre 2023 nr rep. 5084 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 03 novembre 2023 reg. gen./part. 8458/7079) risultano interessati dalle seguenti formalità

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Forni in data 09 novembre 2001 nr rep. 58858/21257 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 10 novembre 2001 reg. gen./part. 8773/1074 Capitale £ 3.200.073.429 Tasso interesse annuo 5% Spese £ 3.200.073.429 Totale £ 6.400.146.858 Importi variabili SI Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva SI Durata 8 anni

per i beni in San Giorgio C.se (To) in Via F. Dorma 15 fg 11 part 3
sub 1 natura C/6 consistenza mq 40 Piano T

sub 2 natura A/2 consistenza 11 vani Piano T

sub 3 natura C/3 consistenza 498 mq vani Piano T

sub 4 natura C/1 consistenza 29 mq vani Piano T

sub 7 natura D/8 consistenza -- vani Piano S1

a favore ***OMISSIS***. Cod. fisc. ***omissis*** per la quota di proprietà 1/1 contro ***OMISSIS*** Cod. fisc. ***omissis*** per la quota 1/1

Annotazione successiva:

Atto Giudiziario Giudice Tribunale di Torino Cod. fisc. 80100830019 in data 14 settembre 2009 Nr rep 642 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 24 marzo 2010 reg. gen./part. 1924/238 di restrizione di beni per Valore degli immobili liberati € 3.305.400,00

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debiti scoperti di conto corrente per atto Notaio Bruno in data 03 settembre 2004 nr rep 110764 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 14 settembre 2004 reg. gen./part. 7349/1242 per Capitale € 418.608,85 Tasso interesse annuo 4.75% Interessi € 59.651,76 Spese € 149.652,66 Totale € 627.913,27 Importi variabili SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

per i beni in San Giorgio C.se (To) in Via F. Dorma 11 fg 11 part 3

sub 1 natura C/6 consistenza mq 40 Piano T

sub 2 natura A/2 consistenza 11 vani Piano T

sub 3 natura C/3 consistenza 498 mq vani Piano T

sub 4 natura C/1 consistenza 29 mq vani Piano T

sub 7 natura D/8 consistenza -- vani Piano S1-T

a favore ***OMISSIS*** cod. fisc. ***omissis*** per la quota di proprietà 1/1 contro ***OMISSIS*** cod. fisc. ***omissis***

Annotazione successiva:

Atto Giudiziario Giudice Tribunale di Torino Cod. fisc. 80100830019 in data 14 settembre 2009 Nr rep 642 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 24 marzo 2010 reg. gen./part. 1925/239 di restrizione di beni per Valore degli immobili liberati € 627.913,27

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Capitale € 510.000,00 Tasso interesse annuo 3,507% Spese € 590.000,00 Totale € 1.100.000,00 Importi variabili SI Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni Stipulazione contratto unico Atto notaio S. D'Arrigo di Ivrea (To) in data 31 agosto 2009 Nr rep. 35676/4894 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 02 settembre 2009 reg. gen./part. 6766/1033

per i beni in San Giorgio C.se (To) in Via F. Dorma 11 fg 11 part 3

sub 1 natura C/6 consistenza mq 40 Piano T

sub 2 natura A/2 consistenza 11 vani Piano T
sub 3 natura C/3 consistenza 498 mq vani Piano T
sub 4 natura C/1 consistenza 29 mq vani Piano T
sub 7 natura D/8 consistenza -- vani Piano S1
a favore ***OMISSIS***cod. fisc. ***omissis***contro ***OMISSIS*** Cod. fis. ***omissis***
con Annotazione presentata in data 18 novembre 2013 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea
(To) reg. gen./part8036. /1247 (atto di rinegoziazione)

- Sentenza dichiarativa di fallimento per atto giudiziario Tribunale di Torino Cod. fisc. 80100830019 in data 04 gennaio 2007 nr rep 5 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 28 febbraio 2007 reg. gen./part. 1963/1260
per i beni in San Giorgio C.se (To) in Via F. Dorma fg 11 part 3

sub 1 natura C/6 consistenza mq 40 Piano T
sub 2 natura A/2 consistenza 11 vani Piano T12
sub 3 natura C/3 consistenza 498 mq vani Piano T
sub 4 natura C/1 consistenza 29 mq vani Piano T
sub 7 natura D/8 consistenza -- vani Piano S1-T

+ altri beni non interessati dalla presente esecuzione

A favore ***OMISSIS***per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro ***OMISSIS***cod. fisc. ***omissis***

Annotazione successiva:

ANNOTAZIONE presentata il 10/09/2009 Servizio di P.I. di IVREA Registro particolare n. 817
Registro generale n. 6917 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 24/03/2010 Servizio di P.I. di IVREA Registro particolare n. 240
Registro generale n. 1926 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

Atto Giudiziario Giudice Tribunale di Torino Cod. fisc. 80100830019 in data 14 settembre 2009 Nr rep 642 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 24 marzo 2010 reg. gen./part. 1926/240 di restrizione di beni

- Ipoteca volontaria derivante da costituzione a garanzia di debito preesistente Atto Notaio U. Presbitero di Cuorgnè (To) in data 24 giugno 2013 nr rep. 50736/22540 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 08 luglio 2013 reg gen./part. 5306/405 per capitale € 79.056,60 Totale € 110.000,00 a favore (creditore ipotecario) Comune di San Giorgio Canavese contro

(debitore ipotecario) ***omissis*** cod. fisc. ***omissis*** per i beni in San Giorgio C.se (To) in Via F. Dorma 11 fg 11 part 3
Immobile 1

sub 4 Categoria C1 classe 3 consistenza 29 mq Piano T

Immobile 2

sub 7 Categoria D8 consistenza - Piano S1-T

Immobile 3

sub 108 Categoria C3 Consistenza 400 mq Piano T

Immobile 4

sub 109 Categoria C6 Classe 2 Consistenza 90 mq Piano T

Immobile 5

sub 110 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 8 vani Piano 1-T

Immobile 6

sub 111 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 2 vani Piano 2

Immobile 7

sub 112 Categoria A2 Classe 2 Consistenza 3 vani Piano 2

In sezione D si specifica: premesso che la ***omissis*** è debitrice nei confronti del Comune di San Giorgio Canavesedella somma di euro 79.056,60 (euro settantanovemilacinquantasei e centesimi sessanta) relativa ad oneri di costruzione, ampliamento e relative sanzioni di legge dovuti in riferimento a pratiche edilizie relative all'immobile sito in San Giorgio Canavese via dorma n. 15 meglio descritto nel quadro b della nota.

Tutto ciò premesso con l'atto che qui si iscrive la ***omissis*** a garanzia della somma di cui in premessa di complessivi euro 79.056,60 (euro settantanovemilacinquantasei e centesimi sessanta) costituisce a favore del comune di San Giorgio Canavese Cod. fisc. e P. Iva: 02143040018 ipoteca volontaria di secondo grado sulle porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbricato adiacenti siti in San Giorgio Canavese via dorma n. 15 riportate nel quadro b della nota.

L'ipoteca si estende per legge e volontà costituente a tutte le costruzioni, pertinenze, miglioramenti ed accessioni senza nulla escludere. l'ipoteca viene concessa per la somma di euro 110.000,00 (euro centodiecimila e centesimi zero) dalla ***omissis*** a garanzia del citato credito vantato dal comune di San Giorgio Canavese quantificato e specificato in euro 79056,60 (euro settantanovemilacinquantasei e centesimi sessanta), oltre interessi maturandi sino al pagamento totale del debito nonché' per eventuali spese di procedura esecutiva.

La ***omissis*** dichiara e garantisce che il suddetto immobile è di sua proprietà e disponibilità e dichiara altresì che detto immobile non è gravato da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, da privilegi o servitù non apparenti e in genere da cause limitatrici del suo valore ad eccezione dell'ipoteca di euro 1.100.000,00 (euro unmilionecentomila e centesimi zero) iscritta all'ufficio del territorio di Ivrea in data 2 settembre 2009 ai nn. 6766/1033 a favore della ***omissis*** a seguito di contratto di mutuo a rogito dottor d'Arrigo, notaio in Ivrea, in data 31 agosto

2009 repertorio n. 35676/4894. agli effetti dell'iscrizione ipotecaria Comune di San Giorgio Canavese elegge domicilio in San Giorgio Canavese via Dorma n. 15.

.....

L'Ipoteca volontaria derivante da costituzione a garanzia di debito preesistente risulta essere stata iscritta per il mancato saldo del dovuto riferito al Permesso di costruire in sanatoria presentato.

Tale ipoteca volontaria di secondo grado è a firma sigr. ***omissis***e ***omissis***, i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio ma nelle loro rispettive qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato quali unici componenti del Consiglio di Amministrazione della ***omissis*****OMISSIS***

Tale ipoteca derivante da costituzione a garanzia di debito preesistente contempla la situazione sanzionatoria rispetto alla Sanatoria presentata (Permesso di costruire n. 14/2011 in data 26 luglio 2011 per pratica edilizia 30/2010 presentata in data 20 novembre 2010 cfr. Questo 6), si fa presente che, ovviamente, non considera successive opere eseguite senza autorizzazione, che dovranno essere interessate da apposita successiva pratica, di cui attualmente non si può garantire a priori il positivo esito finale.

Inoltre i riferimenti catastali non descrivono la consistenza corretta del complesso come unità immobiliari, in quanto non sono presenti il livello ammezzato, la tettoia esterna lato nord, l'area esterna.

- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 20 ottobre 2023 nr rep. 5084 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 03 novembre 2023 reg. gen./part. 8458/7079 per i beni

Unita negoziale n.1 in San Giorgio C.se (To) catasto fabbricati fg 11 part 3

Immobile 1 sub 4 Natura C1 (negozi e botteghe) consistenza 29 mq

Immobile 2 sub 7 Natura D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) consistenza -

Immobile 3 sub 108 Natura C3 (laboratorio) consistenza 400 mq

Immobile 4 sub 109 Natura C6 (Autorimesse) consistenza 90 mq

Immobile 5 sub 110 Natura A2 (Abitazione) consistenza 8 vani

Immobile 6 sub 111 Natura A2 (Abitazione) consistenza 2 vani

Immobile 7 sub 112 Natura A2 (Abitazione) consistenza 3 vani

A favore ***omissis***, ***omissis*** Cod. Fisc. e P. IVA ***omissis*** Per la quota di 1/1 contro ***omissis***, con sede in ***omissis*** Cod. Fisc. ***omissis*** Per la quota di 1/1

Per le formalità di ipoteca volontaria e di pignoramento immobiliare dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente

esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo
- 0,50% sul valore di ogni iscrizione.

Quesito 4. L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza ed al canone pattuito.

In caso di immobile occupato da persona diversa dal debitore, sia con titolo (locazione, comodato o altro) sia senza titolo, dovrà darne nel più breve tempo possibile comunicazione al GE, al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni.

Come anticipato in Quesito 1 e Quesito 2, la situazione del complesso come descrizione catastatale è molto complessa, per la presenza di porzioni del complesso non identificavate correttamente o addirittura senza identificativo.

Sono stati compiuti due sopralluoghi, presso gli immobili in Via Dorma a San Giorgio C.se (per i motivi predetti, anche per il problema che la documentazione agli atti risulta incompleta rispetto a quanto visionato, come consistenza), in data 10 gennaio 2024, e, successivamente in data 13 febbraio 2024, sempre in accompagnamento con la sig.ra ***omissis***, che ha condotto il presente CTU ai vari livelli delle costruzioni, sia per la parte ad uso magazzino (attualmente non in uso operativo), sia per la parte a residenza e locali di servizio, sia per la parte non identificata catastalmente (porzione a studio/ufficio e parte di locali allo stato grezzo a livello ammezzato tra primo e secondo livello della parte a residenza).

La sig. ***omissis*** risulta (Allegato 2_Affitto) Amministratrice delegata e rappresentante di ***omissis***, Soggetto indicata in Verbale di pignoramento come soggetto in esecuzione, con domicilio personale nel complesso oggetto di esecuzione.

In accordo (allegato 2_Affitto) all'ispezione richiesta presso l'ufficio di DPT02 UT Cuornè per beni citati nel verbale di pignoramento di riferimento, risulta registrato un contratto, con durata dal 01

giugno 2022 al 31 maggio 2026, con un corrispettivo annuo euro 9.600 (contratto di locazione n. 843 serie 3T stipulato e registrato in data 23 maggio 2022, presso l'ufficio di DPT02 UT Cuorgnè).

I soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto sono identificati in locatore Cod. fisc. ***omissis*** vs conduttore Cod. fisc. ***OMISSIS***.

I dati catastali riportati nella già menzionata ispezione identificano i seguenti beni (sono beni interessati dalla Procedura Esecutiva in oggetto).

comune di San Giorgio Can.se (To), via Dorma 15

Imm. 001 cod.cat: h890 sez.urb: foglio: 11 partic: 3 sub: 110 categoria A2, rendita euro 661,06

Imm. 002 cod.cat: h890 sez.urb: foglio: 11 partic: 3 sub: 111 categoria A2, rendita euro 165,27

imm. 003 cod.cat: h890 sez.urb: foglio: 11 partic: 3 sub: 112 categoria A2, rendita euro 247,90

pert. 004 cod.cat: h890 sez.urb: foglio: 11 partic: 3 sub: 109 categoria C6, rendita euro 348,61

Per gli altri beni indicati nel verbale di pignoramento indicato in Quesito 1, cioè fg 11 patr 3 sub 108, sub 4, sub 7, non sono stati riscontrati contatti in essere.

Il contratto citato (Allegato 2_Contratto di locazione) risulta essere un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato Agenzia del Territorio Direzione provinciale II di Torino in data 23 maggio 2022 al n. 486 Mod 31 tra

....

La ***omissis*** con sede presso via Dorma nr 15, 10090 San Giorgio Canavese con partita IVA numero ***omissis*** in persona del Legale Rappresentante signora ***omissis*** codice fiscale ***OMISSIS***locatore

Concede in locazione

omissis codice fiscale ***OMISSIS***conduttore

....

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile del fabbricato ubicato Via Dorma 15 a San Giorgio Canavese (To) con superficie di 376 mq, composta da 6 vani, oltre a una cucina, quattro bagni e dotata altresì dei seguenti elementi accessori

giardino privato, cantina, locale caldaia, tripla autorimessa, e locale sgombero al Piano ammezzato

Sono liberamente utilizzabili le seguenti parti comuni

cortile

.....

Partita IVA del locatore ***omissis***

.....

Estremi catastali

Foglio 11 particella 3 subalterno 109

Foglio 11 particella 3 subalterno 110

Foglio 11 particella 3 subalterno 111

Foglio 11 particella 3 subalterno 112

....

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal primo giugno 2022 al primo giugno 2026 e si intenderà rinnovato per ulteriori 4 anni salvo disdetta motivata tutti.....

....

il canone annuale viene liberamente convenuto in euro 9.600 da pagarsi in 12 rate mensili uguale anticipate cadauna dell'importo di euro 800

.....

Il canone sarà adeguato in automatico dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat....

Come nota, il presente Perito comunica che i dati catastali riportati coincidono con la parte residenziale del complesso, e nella descrizione dell'immobile è anche compresa

....

locale sgombero al piano ammezzato

....

Che risulta essere una delle unità immobiliari riscontrate nei sopralluoghi senza identificativo catastale.

Inoltre, nel contratto, si fa riferimento a ripartizioni millesimali e impegni da parte dei condomini, ma, nella disamina effettuata, non si ha avuto nessun riscontro di costituzione di condominio o regolamento depositato o in uso, o divisioni di spese delle parti comuni,

Dai sopralluoghi effettuati la parte residenziale del complesso è effettivamente usata dalla sig.ra ***omissis*** e dal suo nucleo familiare (insieme alla porzione dell'ammezzato citata nella descrizione come studio/ufficio e nel contratto di locazione come sgombero) come residenza e lo stesso è confacente all'uso dichiarato (cfr. Allegato 2_Residenza).

Quesito 5. L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici.

I beni oggetto della presente Perizia, beni citati in Quesito 1., fanno parte di un complesso ubicato in Via F. Dorma in San Giorgio C.se, secondo le indicazioni riportate nella numerazione civica affissa all'ingresso al numero civico 15, anche se i documenti ufficiali riportano il numero civico 11.

Il complesso non si affaccia direttamente sulla pubblica via, ma si accede attraverso una derivazione interna, che conduce ad uno slargo davanti all'ingresso della proprietà (in catasto terreni tala derivazione è indicata come fg 11 part 253, bene intestato a Comune di San Giorgio Canavese).

La via F. Dorma, nel suo sviluppo principale, è una via che inizia dalla prima rotonda a sud/est del centro storico e conduce verso l'intersezione, a sud, dell'allaccio alla Strada provinciale 53.

Tale strada dopo ca km 4, in direzione est, porta al casello dell'Autostrada della Valle d'Aosta.

San Giorgio Canavese è un comune della Città Metropolitana di Torino, distante ca km 35 dal capoluogo piemontese in direzione nord/nord-est, confinante con i paesi di San Giusto, Ciconio, Lusigliè, Cuceglio, Montalenghe, Agliè, Ozegna, Orio C.e, Feletto, Barone, Foglizzo e Caluso, ad un'altitudine di ca m 300 s.l.m..

Il territorio comunale si estende sulle pendici della fascia collinare che chiude, a sud, l'anfiteatro morenico di Ivrea, e, si sviluppa nella vasta piana originata dal torrente Orco.

La zona è facilmente raggiungibile con i trasporti, è rinomata per le eccellenze agricole e la viticoltura, è stata sede di importanti aziende legate all'Automobile, e dei maggiori centri di produzione cinetelevisiva su scala nazionale.

L'area su cui sorge il complesso è un'area a destinazione mista, il complesso confina con la sede del locale comando dei Carabinieri ad ovest, a sud l'area esterna di un fabbricato a destinazione mista (commerciale-residenziale), e, su gli altri lati sono disposti edifici residenziali di limitato sviluppo in altezza.

Il complesso quindi non è immediatamente visibile dalla viabilità pubblica.

La zona essendo anche limitrofa al centro del paese, è una zona comoda ai servizi, con presenza di parcheggi, vicinanza di servizi e facilmente raggiungibile.

Come anticipato, l'accesso avviene da una diramazione della via F. Dorma verso est, passando da una viabilità interna a fianco della sede dei Carabinieri, con fondo non perfettamente asfaltato regolare, che, dopo un breve sviluppo che comprende una curva ad angolo retto, conduce all'unico ingresso del Complesso oggetto di perizia.

L'ingresso è situato in una rientranza rispetto alla recinzione perimetrale (basso muretto con soprastante pannellatura metallica cieca tinta).

L'ingresso è composto da un passo carraio frontale - a due ante in struttura metallica e pannelli ciechi - e due accessi laterali pedonali coperti da tettoie.

Sull'ingresso pedonale a destra vi è indicato il numero civico 15, con presenza di citofoni.

Entrando nella proprietà, si accede ad un'area con spazi comuni di passaggio e manovra.

Su questi spazi, si affaccia un complesso edilizio a destinazione mista, formato da un fabbricato a destinazione residenziale (a due piani fuori terra, oltre il livello del sottotetto) disposto sul lato verso sud, nella parte ad est, ed una parte a magazzino/deposito, disposta planimetricamente in posizione retrostante, in parte ad un piano fuori terra (oltre ad avere un piano interrato, con rampa carrabile di accesso, di area inferiore rispetto al piano superiore).

Infatti, non immediatamente visibile, dall'ingresso, ubicato ad un livello sopra il già menzionato magazzino al piano terra, per la parte ad est, dietro il fabbricato residenziale, vi è una porzione di

fabbricato in corso di costruzione, ad eccezione di una prima parte già completata, con destinazione ad uso ufficio/studio.

In planimetria, in riferimento al livello del sistema di copertura, il complesso per la parte costruita principale risulta formato da tre coperture

- una copertura a pianta rettangolare piana verso ovest, rivestito di guaina (sopra porzione magazzino piano terra);
- una copertura a testa di paglione con asse maggiore nord-sud, coperta da onduline, per la porzione del livello in corso di costruzione e zona ad uso ufficio/studio;
- una copertura articolate con falde a formare zone di compluvio-displuvio in tegole, per il fabbricato residenziale.

Il complesso ha un cortile, un'area asfaltata di manovra e parcheggio, subito dopo l'ingresso carrabile.

Da questo cortile, si può accedere alla rampa carrabile verso l'interrato, all'ingresso del piano terra del magazzino, ai garage della parte residenziale ed all'area a verde, che si sviluppa lungo il fabbricato residenziale, area verde a giardino, area curata e ben mantenuta.

L'area verde prosegue lungo il magazzino sui lati est ed in parte a nord, per poi aver spazi esterni di servizio, con presenza di una tettoia, e sul lato ovest la rampa carraia verso il livello interrato.

La parte residenziale si presenta con un aspetto curato ed in ottimo stato di manutenzione, la restante parte di magazzino in stato dimesso, comprovato anche dal sopralluogo interno, che descrive uno stato di abbandono soprattutto al livello interrato ed al piano ammezzato per la parte non terminata/in corso di costruzione.

Come anticipato nei precedenti capitoli della Perizia, la documentazione agli atti non descrive correttamente il complesso, sia la documentazione catastale (sia per la parte di visure che per la parte di planimetrie) sia la documentazione visionata nell'accesso agli atti dell'Ufficio tecnico comunale.

Manca quindi anche uno schema grafico di riferimento e dati castali univoci per poter accompagnare la descrizione, oltre il richiamato fatto che alcune parti non hanno proprio riferimento catastale.

Dal piazzale di ingresso, imboccando sulla sinistra (lato ovest del magazzino) una rampa in discesa, con finitura in cemento lavorato a lisca di pesce, si arriva allo slargo di ingresso del livello interrato, del magazzino posto ad un livello di ca - mt 4, ingresso posto sul lato nord.

La rampa carrabile si sviluppa lunga il lato ovest del magazzino, con muri di contenimento controterra a sinistra, con relativo parapetto superiore, e, la muratura perimetrale del magazzino livello interrato verso destra.

Lo slargo di ingresso al piano inferiore conduce ad un portone di ingresso delimitato con ante metalliche.

Secondo le planimetrie, lungo i lati nord, est e sud è indicata una intercapedine verso il terrapieno, ma, date le dimensioni della stessa non è stato possibile verificarne l'effettivo sviluppo se non nei primi metri.

Il magazzino interrato si presenta colmo di materiale abbandonato.

Il materiale è composto da mobili, betoniere, camion abbandonato, cumuli di latte di vernici industriali, bancali, assi, semaforica di cantiere stradale, scaffali, materiae di risulta, copertoni (cfr. Allegato 2 - Doc. Fotografica).

Non essendo attivo l'impianto di illuminazione, i sopralluoghi sono stati svolti come possibile con l'ausilio di lampade portatili.

L'interno ha altezza di ca m 3,6, con impianti a vista che corrono sul soffitto tipo predalles e sui muti perimetrali, in cemento armato,

Si nota la presenza sulle pareti sedi di naspi per sistema antincendio ma senza le manichette.

Il pavimento è rivestito di piastrelle tipo gres, si nota una sporczia diffusa con macchie a terra di materiale oleoso.

Tutto il livello può essere descritto come in stato di abbandonato, con cumoli di materiale di risulta.

Dopo l'ingresso dal portone, vi è un parte, in pianta a forma di triangolo rettangolo, che conduce alla prima porzione di magazzino, di area rettangolare di ca m 26 per una larghezza di ca m 15, con presenza sul lato verso ovest di un vano montacarichi - non in funzione - di collegamento verso il piano terra (misure interne ca m 3 per una larghezza di m 2.40), delimitato da una porta metallica ad apertura manuale, sempre sullo steso lato una serie di pilatri a vista di dimensioni in pianta cm 40x 40.

L'ambiente è suddiviso da un setto in blocchi in cls, con una risega verso il vano montacarichi, disposto trasversalmente, con apertura di passaggio frontale.

Il secondo ambiente non ha aperture verso l'esterno, ha profondità di m 10, e sul lato verso ovest si accede al vano scala interno (in pianta di forma rettangolare, di larghezza ca m 1.25), composto da due rampe consecutive tra loro che conducono al piano terra.

Dal sottoscala, sotto le rampe, si può affacciare al sotto rampa, spazio tecnico sotto la soletta di discesa verso l'interrato.

Il secondo ambiente ha sviluppo in area interna netta di ca mq 150.

I muri perimetrali hanno spessore pari a cm 40.

Passando dal vano scala interno, o, percorrendo la rampa carraia esterna, si può giungere al livello del cortile di accesso, e, da qui si può accedere al piano terra del magazzino, che ha sviluppo maggiore del livello interrato, e si presenta come unico ambiente senza tramezzature intermedie (ad esclusione della zona degli spogliatoi, vano lato sud, montacarichi - cfr. Allegato 2 - Doc. Fotografica).

L'ingresso principale al magazzino del piano terra avviene dal prospetto sud (prospetto in struttura metallica e vetrate), attraverso due grosse aperture a due ante, oltre una apertura di dimensione minore verso il vano scala.

Entrando, la parte del magazzino sulla sinistra (lato ovest) ha un vano chiuso dove sono inserite le scale verso interrato (vano scala di misura in pianta pari a larghezza m 1.40 e sviluppo pari a m 4.70).

Sempre sullo stesso lato vi è il vano del montascale (con apertura verso nord) di misure in pianta esterne m 2.65 * m. 3.6. ed è posto ad una distanza di ca m. 5.70 dal vano delle scale.

Dal vano del montacarichi, lato nord, fino alle muratura perimetrale che delimita il magazzino sullo quel lato, abbiano una distanza pari a ca m 211

Sul lato nord (verso angolo nord-est) si ha una apertura verso l'area esterna.

La profondità di questa porzione di magazzino è ca m 34,40.

Verso l'asse trasversale del magazzino, vi sono una doppia fila di pilastri interni a vista, la prima fila - accoppiati con cavedio impiantistico - misura in pianta m 1.40 per m 0.4, la seconda (distante dalla prima ca m 2.75) misura in pianta m 0.40 per m 0.4.

Lo spazio tra i pilastri conduce ad una uscita verso gli spazi esterni lato nord, dove abbiamo a circa m 10 dai muri perimetrali una tettoia con copertura in lastre metalliche di ca mq 30.

Tale asse rappresenta anche un salto di quota in riferimento alla profondità del magazzino, una differenza di ca. m 10,50 tra la parte a destra e la parte a sinistra.

Su tutto il piano del magazzino il pavimento è in piastrelle tipo gres, colore grigio, e le pareti sono tinte di bianco, con i serramenti sono in struttura metallica.

Durante il sopralluogo su questa area interna erano parcheggiate dei veicoli, una macchina ed un camion.

Gli impianti sono di tipologia a vista, sul lato nord sono accatastati vetrate e serramenti, oltre delle scaffalature metalliche.

Dopo questo salto di quota, sul perimetro nord (e prosegue anche verso ovest ed in parte verso sud) vi è una intercapedine perimetrale di larghezza m 2, verso il terrapieno esterno, in realtà spazio utile di stoccaggio, rifinita ed intonata, con pavimentazione e corpi illuminanti.

L'ambiente sulla destra, dopo la seconda fila di pilastri, ha larghezza interna pari a m 17.85 per una profondità di m 23, un open space con spazi di servizio verso sud.

Sul lato a destra dell'ingresso (lato sud), si ha un vano chiuso con parete vetrate misure m 2.1*4.60, un ambiente di servizio delle funzione del magazzino, una zona di centrale tecnica con quadri elettrici, e una zona spogliatoi (con due aree distinte con antibagno/spogliatoio e zona servizi).

Gli antibagno/spogliatoi (senza illuminazione diretta) sono due ambienti tra di loro paralleli, il primo sulla sinistra di larghezza m 2.15 e il secondo m 3.50, e profondità pari a m 2.35.

I successivi bagni hanno larghezza come il primo vano, e, profondità pari m 1.80.

Gli spogliatoi hanno rivestimenti orizzontali e verticali in piastrelle tipo gres colore nero, i bagni dispongono di sanitari e piatto doccia (attualmente senza box).

Nell'ambiente del magazzino a destra vi è presenza di macchine per lavori di falegnameria e mobili accatastati.

L'intero livello è senza illuminazione attiva.

Prima di accedere alla zona spogliatoio, una aperura sul lato est conduce ad una ambiente di servizio, di ca mq 25, ubicato sull'asse di sviluppo della intercapedine perimetrale (la stessa intercapedine prosegue a concludere il proprio sviluppo con una propaggine verso destra)

Questo ambiente di servizio è usato come stoccaggio di mobili.

La parte finale dell'intercapedine presenta ripiani metallici accasatati e altro materiale di risulta.

In planimetria davanti alla porzione del magazzino, definito precedentemente a profondità minore, quindi verso est, vi è il fabbricato destinato alla Residenza, un edificio a pianta grosso modo rettangolare, ma con la presenza di sfalsamenti e rientranze, a tre piani fuori terra (piano terra con garage e locali di servizio, oltre parte di intercapedine perimetrale che è la prosecuzione dell'intercapedine del limitrofo magazzino - anche se non vi è diretto contatto -, al piano primo alloggio, al livello sottotetto due alloggi di mansarde con bagno - de definizione catastale), il tutto collegato da una scala interna.

La parte residenziale ha struttura portante in cemento armato, esternamente si presenta con muratura intonacata e tinta di colore bianco, la copertura principale è realizzato in solaio in laterocemento, disposto in falde inclinate, con manto in tegole tipo monocoppo color cotto, faldalerie in rame, il sistema di oscurante delle finestre in persiane, davanzali e soglie in pietra.

Il fabbricato presenta delle logge agli angoli del fabbricato ai piani superiori (primo piano e livello sottotetto).

L'ingresso è posto dalla parte dell'area a verde a fianco del cortile di ingresso al complesso, sul lato sud.

Tale ingresso è accessibile attraverso una rientranza del piano terra che ne protegge l'accesso.

Dal portone si accede ad un vano di ingresso interno, e da questi al vano scala interno, composto da due scale parallele con pianerottolo intermedio, verso i livelli superiori.

Il vano di ingresso serve anche da distribuzione ai locali di servizio del piano terra, quali l'autorimessa a sinistra, e, la cantina e la centrale termica a destra.

L'autorimessa è un grande vano di dimensione interne di ca mq interni 85, con tre portoni di ingressi indipendenti sul lato ovest, verso l'area di manovra/cortile esterno.

L'area interna non è completamente libera, ma vi è la presenza di pilastri interni, anche se in accordo al verso di ingresso delle macchine dai rispettivi portoni.

L'autorimessa geometricamente in planimetria non è una figura pura, ma è composta da due aree (anche se non vi è divisione fisica tra di loro), che possono essere descritte come, una area rettangolare, ed, una, grosso modo quadrata, sfalsati tra loro (di circa m 2 verso ovest).

La prima a fianco del lato in condivisione con il magazzino del piano terra, di dimensioni ca pari a m 4.85 e profondità ca 6.5, la seconda, verso l'area verde a sud, di dimensioni ca m 7 per lato.

I portoni di ingresso sono a movimentazione automatizzata, con scorrimento interno a soffitto su guide a vista, e sono in finitura esterna tinta legno, all'interno color crema,

Il pavimento è rivestito in piastrelle color grigio, sul perimetro verso sud vi sono delle finestre che si affacciano sull'area verde lato sud.

L'impianto elettrico è di tipologia a vista, con canalizzazioni e prese, e vi è anche la presenza di una griglia di raccolta dell'acqua a terra.

Dal vano di ingresso, girando a destra, si accede, attraverso un disimpegno interno di larghezza ca m 1,3 ed un'area interna pari a ca mq 22.5, alla cantina, un vano di servizi con pavimento in piastrelle tipo gres colore grigio, pareti intonacate tinte di colore bianco, con impianti e dorsali tecnologici a vista, staffate a soffitto, verso l'alloggio superiore.

Dalla cantina, proseguendo verso sud, si accede ad un disimpegno (misure interne larghezza m 1.3 e profondità m 3.25) per poi accedere alla centrale tecnica, vano con la presenza delle centraline degli impianti della residenza, compreso l'aspirazione centralizzata dell'alloggio del piano primo e la gestione del calore.

La centrale termica ha area interna pari a ca mq 13.5.

Il piano terra di questo fabbricato non passaggi interni verso il magazzino a fianco.

Ritornando al vano di accesso, si può accedere al piano superiore attraverso una scala interna di ricercata fattura, con gradini rivestiti in pietra e mancorrente inox.

Al piano primo, si sviluppa sull'intero piano un alloggio di notevole pregio, ottimamente rifinito e curato nei particolari, con parquet, riscaldamento radiante a pavimento, ampi locali e illuminazione.

Dal pianerottolo si accede ad un ingresso interno, con misure in pianta interne di ca m 3.75 per m 2.90, che si apre direttamente sull'ampio open space della zona giorno, composta da cucina a vista e bancone attrezzato verso il soggiorno, dove si nota presenza di camino di design.

La cucina ha dimensione in pianta di circa m 5.15 di profondità e m 4 di larghezza, con il lato operativo verso ovest, è coperta da soffitto ribassato con luci incassate.

La cucina si affaccia direttamente su il soggiorno, vano di area interna pari a mq 45.5, con profondità ca m 5.9, che presenta la parete con impianto televisivo e libreria ad est.

Dal soggiorno e dalla cucina, con accessi indipendenti, si può raggiungere la loggia angolare che si affaccia verso l'esterno, con parapetto pieno e tende esterne.

La loggia ha dimensioni in pianta di ca mq 16.5.

La zona giorno dell'appartamento è completata da ambienti di servizio verso il lato nord.

Su questo lato, abbiamo il disimpegno, collegato direttamente alla cucina, che conduce ad una lavanderia - misure interne m 2.7 per larghezza pari a m 2.3 -, lavanderia con presenza all'interno di lavandino, lavatrice ed asciugatrice, parete rivestita in piastrelle lucide colore bianco.

Dalla lavanderia si può accedere ad una loggia esterna di ca mq 9.

Passando invece dal vano di ingresso, abbiamo un bagno di ca mq 10.5, con finiture di pregio, vasca e serie completa di sanitari, controsoffitto ribassato con luci incassate.

La zona notte invece è disposta verso est, dove, dal soggiorno, si accede al corridoio centrale, disimpegno largo ca m 1.75 per una profondità di m 5.85, che funziona da distribuzione verso le

camere e il bagno, e, conduce, anche, all'ingresso secondario a questo livello della costruzione, verso l'area verde a giardino lato est-

Entrando dal soggiorno nel disimpegno zona notte, sulla destra abbiamo due camere da letto, con accesso da porte scorrevole, di dimensioni in pianta simili, larghezza ca m 4 per una profondità di m 4.65, dove però la seconda, all'angolo sud-est della costruzione, ha in realtà una porzione di larghezza maggiore di ca m 0.3.

Entrambe le camere usufruiscono della loggia esterna sul prospetto sud, che si sviluppa lungo l'asse trasversale delle camere.

Sul lato sinistra del disimpegno abbiamo il locale della sala da bagno, disposto planimetricamente con uno sviluppo ad elle, un primo ambiente pari ad una larghezza di ca m 2 per una profondità di m 3.75 che ospita il grande lavabo a lavello di doppia larghezza, per poi passare al secondo ambiente, ad una quota altimetrica maggiore, superando due gradini, rivestiti come tutto la parte superiore di questo bagno, con piastrelle tipo gres colore ruggine, con dimensione interna di ca m 4.9 per una larghezza di m 1,7.

L'ambiente ad una quota maggiore si affaccia, inoltre, su una piccola loggia verso l'area verde ad est, ed è dotato di una doccia ad angolo e la serie di bidet/vaso a filo muro.

Anche nel bagno si conferma l'alto livello sia delle finiture che degli arredi, oltre di una manutenzione ottima.

Proseguendo dal disimpegno centrale, abbiamo la camera da letto patronale, composta da il vano principale pari a dimensioni interne in pianta di ca m 3.95 per m 3.80, oltre una cabina armadio definita da due ante scorrevole su spallette in muratura, con larghezza interna è pari a quello della stanza per una profondità di ca m. 1.65.

L'esposizione delle singole stanze è ottimale, ampliata, anche, dalla presenza delle quattro logge di dimensione differenti disposte sui quattro lati, oltre al pianerottolo esterno, pianerottolo di accesso sul prospetto est.

Tale disposizione delle aperture, dona ai prospetti un disegno architettonico piacevole ed equilibrato.

Sopra l'alloggio principale, vi è il livello del sottotetto, da descrizione catastale, livello composto da due alloggi mansardati. indipendenti tra loro, raggiungibili sempre dallo sviluppo della scala interna.

Il vano scala usufruisce anche di una superiore cupola ottagonale, con struttura metallica e vetrate artistiche, cupola inserita nel solaio inclinato di copertura, che permette la diffusione di una luce soffusa e zenitale.

Gli alloggi la livello sottotetto hanno sviluppo come area interna diverso.

Entrambi si presentano come open space, con presenza di un locale servizio igienico con serie completa di lavandini e piatto doccia.

Gli alloggi non presentano delimitazioni interne, verso le pareti perimetrali che collegano il solaio di copertura ed il pavimento, aree ad altezza ridotta.

L'area interna non definisce una figura semplice in pianta ma ha andamento irregolare, con rientranze a seguire lo sviluppo della muratura perimetrale, ed ovviamente come soffitto abbiamo il solaio di copertura inclinato, con una serie di compluvio/displuvio, e presenza di velux.

Anche a questo livello abbiamo il parquet a pavimento, con riscaldamento a pavimento radiante.

L'alloggio che si apre sul pianerottolo lato destro nel verso di salita della scala, ha area interna pari a ca mq 70 per il vano principale, con presenza di travi rialzate all'interno della stanza e pilastri a vista.

Presenta anche un lato attrezzato a cucina, nella parte parallela al pianerottolo di arrivo della scala interna.

Oltre al vano principale vi è il bagno di dimensione di larghezza ca m 2 e profondità m 3.35.

Sul lato ovest si accede ad una loggia esterna, attraverso le portefinestre in legno, con il profilo superiore a seguire l'andamento della falda del tetto.

L'appartamento a sinistra del pianerottolo ha misure interne del vano principale pari a ca mq 41 oltre il bagno di area interna ca mq 4.

Non sono presenti arredi di cucina, ma, si nota, una predisposizione per il lato in comune con la mansarda a fianco.

Per descrivere correttamente la consistenza del complesso, dobbiamo tornare al pianerottolo tra il primo ed il secondo piano della scala intera della parte a destinazione residenziale, al livello ammezzato tra questi, dove una porta introduce ad un'unità immobiliare, e, successivamente, ad un'altra in corso di costruzione (o comunque non terminata), che come anticipati in Quesito 1., non trovano traccia nei documenti ufficiali.

Dal pianerottolo si accede ad una unità immobiliare, che si anticipa rispetta il grado di ottima manutenzione e cura delle finiture della parte a destinazione residenziale appena descritta, composta da vano di ingresso che disimpegna a destra un ampio ambiente ad uso studio/ufficio, a sinistra una camera e zona bagno.

L'ambiente uso studio/ufficio ha un'area interna di ca mq 47, pavimento in marmo con intarsi e cornice perimetrale, le pareti risultano intonacate e tinte di bianco, il soffitto è di tipologia piana con travi ribassate, l'illuminazione è garantita da vetrate verso il prospetto est con sistema di oscuranti a veneziane.

A soffitto abbiamo un monitor con staffe di collegamento, il riscaldamento è attuato da dei ventilconvettori, l'impianto elettrico è costituito da faretti alle pareti.

L'ingresso a sinistra ha una propaggine di larghezza m 1.5 e profondità ca 2.45, che conduce frontalmente al locale servizi igienici composto da antibagno, con lavandino su top sagomato in marmo nero (profondità ca m 1.6) e successivo bagno con vaso e bidet (profondità ca m 2.5)

Il locale antibagno e bagno hanno pavimento in marmo nero e rivestimenti in piastrelle color nero.

Le porte interne sono laccate di colore nero, con maniglie dorate.

Dal disimpegno, girando verso destra, si arriva ad un vano di dimensione in pianta larghezza ca m 2.9 e profondità m 6.65, con le stesse finiture della zona ufficio, vano attualmente usato come deposito, con armadiatura a tutt'altezza con porte scorrevoli.

Da questa unità studio/ufficio, si può accedere ad una successiva unità, che può essere definita in costruzione, con aperture dedicate, dal vano ingresso, dalla camera ad est e dalla camera ad ovest (in realtà da questo si accede ad un ballatoio perimetrale che corre introno all'unità in corso di costruzione).

Questa porzione dell'immobile si trova al livello superiore della porzione ad est del piano terra, e può essere definita come in corso di costruzione:

- per assenza di completamento delle finiture interne, non vi è presenza di pavimentazione, porte interne,
- assenza di completamento degli impianti, in molte scatole elettriche non vi è traccia di fili di alimentazione, inoltre mancano tasti e placche, non vi è presenza di apparecchi di illuminazione, non vi è traccia di terminali di riscaldamento,
- nella parte verso ovest, verso la copertura piana del deposito al piano terra, mancano completamente i serramenti, e per le porte finestre anche le relative soglie.

Tale unità ha anche un ingresso in direzione dell'area verde ad est, attraverso delle scale esterne e relativo pianerottolo, ed inoltre, è circondata, su tre lati, da un ballatoio perimetrale di larghezza variabile, larghezza ca m 2.4 verso ovest, verso la copertura piana della porzione ad ovest del magazzino al piano terra copertura protetta da guaine bituminose a vista che scendono anche verso il parapetto e il solaio del ballatoio), larghezza m 1.4 verso nord, larghezza di ridotte dimensioni verso est.

All'interno (cfr. Allegato 2. Documentazione fotografica) abbiamo un grande ambiente centrale di ca mq 160, con pilastri metallici a vista, coperta dalla soletta inclinata della copertura a vista e struttura della capriata.

Dall'ambiente principale, possiamo accedere sul lato verso nord a tre vani tra loro affiancati, i primi due di area in pianta quadrata di lato (di lato ca m 4.25), il terzo di area interna a base rettangolare di profondità come i precedenti e larghezza ca mq 8.60.

Come vani interni, a fianco dell'ingresso dall'area verde ad est, abbiamo un ulteriore vano di ca mq 36, e, di fronte allo stesso ingresso, quindi sul lato ovest, un vano con misure in pianta ca m 4.5 per una larghezza di ca 4.2.

Tutti gli ambienti sono colmi di materiale stoccato qui da tempo, come griglie metalliche, serramenti in legno con vetro, cavidotti accatastati, materiale di risulta edile, mobili, sedie e fioriere in legno, strutture e centine metalliche, bancali, ringhiere, sedie e bombole con cannelli.

La tipologia della copertura superiore è a testa di padiglione, con asse di sviluppo principale lungo al direttrice nord/sud e con manto di copertura in onduline.

L'ambiente risulta essere abbandonato.

Quesito 6. L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie furono realizzati ed, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate.

Con apposita comunicazione inviata al Responsabile ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio C.se in data 21 dicembre 2023 per il bene oggetto di esecuzione è stato richiesto l'accesso agli atti, per la verifica della documentazione d'archivio dell'Ufficio riguardo l'immobile oggetto di Perizia.

In accordo all'atto di compravendita Notaio D'Arrigo di Ivrea (To) in data 31 agosto 2009 Rep. 35675/4893 all'attuale proprietà, la documentazione dei precedenti atti autorizzativi è dichiarata dalle Parti citate in atto, ma di tale elenco non si ha avuto riscontro totale nella verifica della documentazione visionata.

Lo stesso Responsabile dell'Ufficio tecnico, ha accolto l'accesso agli atti, introducendo la visione degli elaborati, specificando che non tutta la documentazione era stata riscontrata, ed ha inoltre illustrato due pratiche, successive all'atto di compravendita citato.

In sintesi, in considerazione degli elaborati visionati, l'attuale Complesso oggetto di esecuzione è stato oggetto delle seguenti pratiche (cfr. Allegato 2_Pratiche edilizie).

Si trasmettono le principali note esplicative riferite all'accesso agli atti compiuto, con note di inquadramento necessarie, data la complessità dell'iter progettuale, note desunte dagli elaborati grafici, riguardo l'area su cui sorge l'attuale complesso:

- Concessione edilizia numero 12/1982 del 19 marzo 1982 per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione e laboratorio artigiano, oltre ad un basso fabbricato;
- Concessione edilizia numero 29/1983 del 18 ottobre 1983 per il progetto di recinzione del fabbricato;
- Concessione edilizia numero 21/1983 del 18 ottobre 1983 variante alla concessione edilizia numero 12/1982 per la realizzazione di un muro esterno verso nord ed opere interne quali la formazione di n. 3 vani magazzini verso nord, la creazione di intercapedine perimetrale, le modifiche del livello zona spogliatoio e livello piano terra, a servizio della residenza;
- Concessione edilizia numero 26/1986 in data 01 luglio 1986 per la realizzazione di un vano interno nell'area del laboratorio/deposito al piano terra da adibire ad uso di negozio;
- concessione edilizia n 69/88 in data 29 ottobre 1988 per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente in Via F. Dorma n,11 con la costruzione di un volume verso ovest tra edificio principale e basso fabbricato a nord, in parte ad uso uffici, e la contemporanea realizzazione di una soletta esterna a definire una area operativa coperta verso ovest con pensilina di raccordo verso il basso fabbricato lato nord;

successive varianti alla concessione edilizia n 69/88

- variante n. 10/89 in data 13 giugno 1989 per la realizzazione del piano interrato con una rampa carrabile esterna, la demolizione del basso fabbricato a nord, la realizzazione di nuovi pilastri e nuova copertura di collegamento al nuovo fabbricato concesso ad est, con una zona operativa coperta di maggior dimensioni, delimitata da muratura chiusa sui lati nord ed est. Inoltre, per il fabbricato residenziale, opere per il cambio destinazione del piano terra da garage ad uffici;
- variante n. 52/1990 in data 18 luglio 1990 per la realizzazione di un parapetto in cls a delimitare il piano terra dell'area operativa coperta verso rampa;
- variante n. 67/1990 del 14 novembre 1990 per la formazione di impianto anti-incendio, la modifica della rampa carrabile, la realizzazione del vano montacarichi interno dall'interrato verso PT, la demolizione del volume in parte ad uso ufficio al piano terra, e la realizzazione di una divisione fisica tra la zona coperta verso ovest e lab. e deposito verso est.
- variante n. 14/1991 in data 06 giugno 1991 per la delimitazione del vano montacarichi, la chiusura lato ovest e sud dell'attuale magazzino al piano terra e la demolizione della separazione interna per creare unico ambiente al piano terra zona attuale magazzino;
- Presentazione Certificato ultimazione dei lavori in data 03 novembre 1991
- Certificato prevenzione incendi in data 29 dicembre 1991 valido fino al 30 novembre 1997
- È stata presentata richiesta di autorizzazione alla abitabilità usabilità in data 22 aprile 1993 protocollo numero 1925/10/103 conseguente alla concessione edilizia numero 69/1988 del 29 ottobre 1988 ampliamento e ristrutturazione di fabbricato esistente (inizio lavori in data 07 novembre 1988 e ultimati in data 03 novembre 1991), con autorizzazione alla abitabilità/usabilità in data 28 aprile 1993.

In tale autorizzazione si fa riferimento al piano terra ed al piano interrato oggetto della concessione, quindi è esclusa la parte residenziale.

Successivamente agli atti risulta

- Concessione edilizia nr 43/1994 del 25 ottobre 1994 per il rifacimento e sopraelevazione di tetto di porzione di fabbricato esistente.

Il progetto presentato prevede la demolizione di una parte della copertura, parte definita usurata,

Dai disegni in archivio visionati, si intende con questa pratica la copertura del magazzino al piano terra per la porzione verso est, la formazione di una nuova struttura leggera in ferro e legno con pannelli autoportanti, e la chiusura con tamponamento perimetrale, sul lato nord e parziale lato est del terrazzo coperto che si viene a creare.

Dagli elaborati non si ha conferma riguardo la destinazione d'uso finale dell'unità immobiliare che si viene a creare.

Tale pratica ha un Inizio lavori denunciato in data 01 febbraio 1995 protocollo numero 650/10/10.

Agli atti non vi sono altri documenti riferiti al cantiere, alla fine dei lavori, ad aggiornamenti catastali e/o collaudi fine lavori, abitabilità

- Concessione edilizia nr 11/2000 del 15 Aprile 2000 per il recupero di sottotetto a fine abitativi LR 21/98 per la parte del complesso a destinazione residenziale.

Il progetto precede il rifacimento del manto di copertura, con ampliamento dei velux e cambio di destinazione d'uso del sottotetto, da non abitabile ad abitabile

Attualmente, agli atti vi è una scarna relazione illustrativa con una unica Tavola grafica denominata Tavola integrativa.

Dagli elaborati, si notano due distinti vani al livello sottotetto, una unità con soggiorno, posto cottura e bagno, ed una unità con bagno, camera e soggiorno.

Non vi sono indicazioni operative se, tali vani, risultano indipendenti tra loro o in qualche maniera collegati all'uso con gli altri livelli dell'abitazione, al piano piano, o, se sussistono vincoli da rispettare.

Oltre ai tramezzi interni il progetto prevede la realizzazione di intercapedine perimetrale atta a garantire altezza media richiesta.

L'inizio lavori presentato è in data 2 febbraio 2021 protocollo numero 1033, non vi sono altri documenti riferiti al cantiere ed alla fine dei lavori.

Agli atti non vi sono altri documenti riferiti al cantiere, alla fine dei lavori, ad aggiornamenti catastali e/o collaudi fine lavori, abitabilità.

La mancanza di tali documenti, compresi gli aggiornamenti catastali non permettono di avere una descrizione corretta della consistenza dell'edificio nel suo sviluppo cronologico.

Si fa notare, che nell'atto notarile ultimo Notaio D'Arrigo anno 2009 cfr. Quesito 1 (parte venditore curatore fallimentare della ***omissis***SO.GE.DA SRL in ***omissis***) è citato il rilascio di autorizzazione alla abitabilità-usabilità numero 1/1984 del 31 gennaio 1984 (attinente ad alloggio con cantina, lavanderia e garage, al laboratorio artigiano con ufficio, magazzini ,laboratorio e spogliatoi e a basso fabbricato) ma non si ha avuto riscontro di tale documento nell'accesso agli atti effettuato.

In allegato allo stesso atto, vi è una Perizia tecnico estimativa in data 25 giugno 2007 (Perito Prof. Congiattu Salvatorico Allegato 2_Notaio) riferita al fallimento della precedente proprietà SO.GE.D.A, dove, per la parte dei beni in San Giorgio C.se, vengono evidenziate una serie di difformità edilizie riscontrate e ad una problematica situazione urbanistica.

A pag. 3 dell'estratto di vendita della Perizia tecnico estimativa viene citato:

.....

Gli immobili presentano una problematica situazione urbanistica e irregolarità edilizia.

Il tutto meglio esposto nella perizia fallimentare in atti.

Pertanto l'aggiudicatario al quale sono posti tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatorie del comune si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari

.....

omissis parte che acquista i beni oggetto della presente esecuzione, citati nell'atto di compravendita Notaio D'Arrigo anno 2009

.....

Dopo l'atto di acquisto, l'attuale proprietà, presenta una Richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria in data 20 novembre 2010 prot 96.50 (Pratica edilizia 30/2010).

Dalla relazione tecnica a firma del tecnico incaricato:

.....

L'intervento proposto viene a collocarsi all'interno dell'area AC1 del PRGC in via Francesco Dorma n 15.

Del fabbricato in questione, censito a Catasto fabbricati al foglio 11 particella 3 già edificato, sono state eseguite opere in difformità, sanabili ai sensi dell'articolo 36 del dpr 380 / 2001.

Le opere che sono state eseguite sono le seguenti:

- Realizzazione di bussola d'ingresso al magazzino e agli uffici al piano terra
- Realizzazione di pareti divisorie negli uffici al piano terreno
- Costruzione e demolizione di muri interni al piano terreno
- Demolizione del locale negozio al piano terreno
- Ampliamento dell'alloggio al piano primo con spostamento e/o costruzione e/o demolizioni di muri esterni e interni e conseguente formazione e/o eliminazione e/o differente configurazione dei vani
- Realizzazione di muri esterni ed interni sul terrazzo coperto al piano primo con realizzazione di un disimpegno, due camere, bagno con antibagno nonché ampio disimpegno e 5 locali in corso di costruzione
- Modifica d'accessi e/o aperture esterne ed interne ai piani terreno primo e secondo sottotetto
- Diversa distribuzione dei vani al piano secondo (sottotetto) con relativo ampliamento di superficie utile
- Realizzazione di tettoia adiacente al magazzino piano terreno che verrà demolita in quanto non sanabile

Per quanto non espressamente contemplato nella presente relazione e per indicazione di maggior dettaglio si fa riferimento agli elaborati grafici e alla ulteriore documentazione legata alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria

.....

In data 26 luglio 2011 viene rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria 14/2011 alla ***omissis***. cod. fisc. ***omissis***

.....

È rilasciato permesso di costruire alle condizioni appresso indicate e salvo diritti di terzi per i lavori indicati nelle premesse in conformità al progetto che si allega A quale parte integrante del presente atto con la destinazione d'uso commerciale-residenziale.

.....

Il presente permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatto salvo i casi di decadenza e di annullamento previsti dalla normativa vigenti in materia.

.....

Dato atto che è presente permesso di costruire ha per oggetto opere di sanatoria, il contributo di costruzione e così determinato

Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione 18.238,33

Contributo afferente il corso di costruzione euro 13.462,64

Sanzione amministrativa ex articolo 36 DPR 380/2001 e smi euro 31.700,97

Monetizzazione area servizi non ceduta Euro 0

Relativamente ai contributi di quel presente articolo è stata versata presso la tesoriere comunale la prima rata per complessivi euro 2721,11

le restanti 23 rate mensile anticipate di importo unitario di euro 2721,11 dovranno essere versate presso la tesoriere comunale entro il primo giorno feriale di ciascun mese.

A garanzia di versamento suddetto il titolare del permesso di costruire ha presentato fideiussione numero 0443/ 2011 rilasciata da consorzio compiti di impresa del 14 luglio 2011 per un importo di euro 87.619,69

.....

La delibera della Giunta comunale della ratealizzazione del contributo di costruzione e delle sanzioni amministrative, è datata 10 maggio 2011 con prot nr 70 su richiesta della Proprietà.

Gli importi sono determinati in € 63.401,94 come da nota prot 10217 in data 07 dicembre di UT comunale, maggiorati come da interessi legali per un importo complessivo di € 65.606,60, che dovranno essere versati in 24 rate anticipate con decorrenza 06 giugno 2011 dell'importo unitario di € 2.721,11.

In art. 5 della delibera citata

.....

Oltre eventuali sanzioni amministrative per ritardato pagamento, determinate nelle possibili misure massima del 40% come previsto dall'art 42 del DPR 380/2001 e smi.

.....

Nella documentazione agli atti, non si fa cenno di aggiornamenti catastali del costruito, quindi dell'effettiva destinazione d'uso dell'ampliamento definito allo stato grezzo ubicato sopra al magazzino

del piano terra verso est, della destinazione ufficiale, come categoria dell'ampliamento, tra tali locali grezzi e la residenza (porzione attualmente raggiungibile dal pianerottolo tra piano primo e piano secondo nella presente relazione definito Studio/Ufficio), della categoria riscontrata al livello sottotetto dei due vani realizzati, rendendo impossibile definire correttamente la consistenza del complesso in base alla documentazione ufficiale.

Tale sanatoria non risulta completa e conclusa, mancando il relativo aggiornamento catastale ed il pagamento delle rate concordate.

Inoltre, dopo la presentazione della pratica di Sanatoria (in data 20 novembre 2010), e prima dell'effettivo rilascio del Permesso di Costruire (in data 26 luglio 2011), l'ufficio tecnico del comune ha compiuto un sopralluogo insieme alla Polizia municipale, in ottica di vigilanza urbanistico-edilizia, riscontrando sui beni oggetto di sanatoria, in data 26 aprile 2011, dei lavori di ristrutturazione in assenza di titolo.

In seguito a detto sopralluogo vi è un'ordinanza di sospensione dei lavori in attesa di provvedimenti ai legali rappresentanti della Proprietà, con trasmissione del verbale al competente Comando della Stazione dei Carabinieri e S.Pre.S.A.L.

Quindi, la situazione descritta negli elaborati presentati della richiesta di Permesso di costruire, sono stati superati da una successiva modifica dei luoghi, lavori sospesi per mancanza di titolo autorizzativo.

In data 05 Agosto 2011 viene presentata una Denuncia di Inizio Attività prot. 65.10 (pratica edilizia 30/2011), dove nella Relazione asseverata a firma di tecnico incaricato viene definito tale intervento come ristrutturazione interna eseguito in assenza di D.I.A. (presa d'atto) – art 22 commi 1 e 2 del DPR 380/2021.

Nella stessa pratica, nel modello di presentazione Pratica edilizia e modello di autocertificazione, l'intestarlo della pratica risulta essere sig.ra ***omissis*** Maria Assunta cod. fisc. ***OMISSIS*** che dichiara di intervenire in proprio, in quanto soggetto legittimato, alla presentazione della D.I.A., con pagamento di sanzione di presa d'atto per intervento eseguito in assenza o difformità dai D.I.A. ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380/2001.

La data dell'intervento realizzato è indicata come 18 Aprile 2011.

La stessa intestaria identifica il progettista nel tecnico che firma la D.I.A.

Il Comune comunica la sanzione amministrativa in data 25 agosto 2011 pari a € 516 (contributo costruzione) per Denuncia di Inizio Attività D.I.A. per Sanatoria.

Il pagamento risulta effettuato dalla Intestaria in data 19 settembre 2011.

Nella relazione illustrativa a firma del tecnico incaricato risulta:

.....

Il progetto riguarda una domanda di sanatoria poiché l'attuale proprietaria quando acquistò l'immobile fece eseguire dei lavori internamente senza presentazione di alcune pratiche edilizia.

Così è stata ricavata l'autorimessa a Piano terreno al posto dei vecchi locali uffici; a piano primo è stato demolito il tramezzo che divideva il soggiorno dalla cucina; la camera numero 1 e il bagno numero 2 negli elaborati progettuali sono stati ridimensionati allo scopo di creare una cabina armadi dapprima inesistente tra i due vani con accesso diretto dalla camera da letto.

Il disimpegno adiacente è stato rimpicciolito al fine di ottenere una metratura simile per la camera numero 2 e la camera numero 3.

A piano sottotetto invece è stato realizzato quanto segue: la mansarda numero 1 è stata ricavata abbattendo i tramezzi divisorii dell'antecedente cucina e camera da letto; si è realizzato così un ambiente open space, un monolocale con un bagno.

Ugualmente è avvenuto per la mansarda numero 2.

.....

Negli elaborati progettuali i vani nel sottotetto sono indicati con la destinazione d'uso di mansarda 1 e mansarda 2 (con rispettivi bagni).

Non vi sono indicazioni se le unità del livello sottotetto sono indipendenti, o, hanno vincolo rispetto agli altri livelli della parte residenziale.

Nella documentazione fotografica allegata alla DIA vi sono le fotografie di un cantiere in corso di svolgimento.

Agli atti dell'ufficio Tecnico, anche per questa ultima pratica, non vi è ulteriore documentazione (si cita ad esempio l'aggiornamento catastale) che possa descrivere in maniera corretta e completa il complesso.

Nella pratica, inoltre non vi sono dichiarazioni di rispetto delle norme per il recupero di sottotetto a fine abitativo LR 21/98, e di conformità degli impianti realizzati.

Oltre questa ultima pratica, non risulta in archivio dell'Ufficio Tecnico altra documentazione.

Si ribadisce il concetto espresso nella Perizia tecnico estimativa in data 25 giugno 2007 (Perito Prof. Congiati Salvatore Allegato 2_Notaio) riferita al fallimento della precedente proprietà SO.GE.D.A, dove per la parte dei beni in San Giorgio C.se vengono evidenziate una serie di difformità edilizie riscontrate e ad una problematica situazione urbanistica.

A pag. 3 dell'estratto di vendita della Perizia tecnico estimativa viene citato:

.....

Gli immobili presentano una problematica situazione urbanistica e irregolarità edilizia.

Il tutto meglio esposto nella perizia fallimentare in atti.

Pertanto l'aggiudicatario al quale sono poste tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatoria del comune si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari

.....

Si ribadisce che nessuna documentazione ufficiale in Ufficio tecnico, elaborati catastali e visure catastali (quindi anche i dati del verbale di pignoramento richiamato in Quesito 1.) descrive in maniera completa ed esaustiva il complesso nella sua consistenza attuale, e rispetto a questa non sono presenti dichiarazioni alcuna conformità edilizio/urbanistico.

I beni attualmente, in accordo alle tavole di Piano Regolatore pubblicate dall'Ente sono considerate in area AC1 – Aree per attività commerciali Rif. NTA Art 38 bis

Art. 38 bis Aree per attività commerciali (AC) – NDR si pubblica un estratto del relativo art. con la precisazione che ovviamente deve essere confrontato con le pregresse pratiche presentate. –

.....

Nelle aree destinate ad attività commerciali sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e completamento.

È ammessa la destinazione a residenza per la proprietà, i dirigenti, il personale di custodia, i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti che per ragioni tecniche devono risiedere in zona in misura non superiore a 200 mq. di superficie utile per unità produttiva (commercio o artigianato) di superficie utile complessiva non inferiore a mq. 500 e minore a 250 mq. di superficie utile per unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq.1000 e le aree destinate a parcheggi, sia pubblici che privati e a terrazzi coperti.

I parametri edilizi non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli standard minimi per gli spazi pubblici sono quelli indicati in tabella corrispondenti a quanto previsto dall'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In ogni caso, ai sensi del quarto comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione delle superfici destinate a servizi non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria, e il restante assoggettato ad uso pubblico e disciplinato con idonea convenzione approvata dalla giunta comunale.

In caso di saturazione della capacità edificatoria sono comunque ammessi i seguenti ampliamenti:

- Sugli edifici destinati ad attività commerciale (vendita e/o magazzino) 20% della S.U. esistente fino ad un massimo di mq. 80;
- Sugli edifici residenziali: 30% della cubatura esistente fino ad un massimo di 150 mc.

Si richiama come applicabile il 5° comma dell'art. 33 delle presenti Norme di Attuazione

In ragione dalle pratiche autorizzative visionate e della documentazione relativa, precedentemente esposta, è stato chiesto un confronto operativo con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale di San Giorgio per avere un quadro interpretativo della situazione in archivio, cioè una pratica di Permesso di costruire in sanatoria non conclusa, la presenza di pratica successiva (DIA opere interne in sanatoria) e lavori successivi non autorizzati.

Si fornisce un primo elenco delle opere compiute senza autorizzazione, elenco per quanto potuto verificare nella disamina attuale, da verificare ed integrare in fase di pratica successiva.

Si sottolinea che, oltre queste opere, in realtà è mutato il bene nella sua consistenza, in quanto il magazzino non è più collegato internamente con la parte residenziale, sono fisicamente divise internamente.

Inoltre l'ampliamento comunicato con la pratica di Permesso di costruire in sanatoria nr 14/2011 al livello ammezzato, non ha una destinazione d'uso di progetto ufficiale.

Non si ha nessun riferimento di conferma del fatto che, tali unità, sono in relazione con il magazzino al piano terra/interrato anche per la verifica delle note espresse nel PRGC per tale area.

Medesima considerazione è valida per il livello sottotetto, dove le note espresse successivamente, non viene riportato in maniera ufficiale il necessario rapporto con il resto del complesso, ricordando che la parte residenziale, in accordo alle Norme tecniche di attuazione può essere solo riferita a :

rif. Art 38.

.....

destinazione a residenza per la proprietà, i dirigenti, il personale di custodia, i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti

.....

Oltre le predette considerazioni fondamentali, si riscontrano le opere edilizi eseguite senza titolo, ricordando che non è stata visionata alcuna agibilità complessiva, ne vi sono riferimenti ad alcun conformità esistente degli impianti (compreso quindi anche impianto anti-incendio di qualsiasi tipologia), anche per le opere denunciate con DIA anno 2011.

L'elenco della le opere edilizi eseguite senza titolo è completato da alcune note interpretative di analisi di massima

- Piano interrato: realizzazione di opere interne (tramezzi)
- Piano terra Magazzino: demolizione del precedente servizio igienico verso angolo sud-ovest, demolizione dei tramezzi interni dei tre precedenti vani interni verso nord, realizzazione di diversa apertura del vano montacarichi, realizzazione di una apertura verso esterno lato nord, aumento della superficie dei due spogliatoi zona sud (a discapito dell'area interna del magazzino di maggior sviluppo), realizzazione di tramezzi per vano tecnico e vano interno delimitato da vetrate vicini all'ingresso, chiusura del passaggio verso la cantina e verso attuale vano garage al piano terra della parte residenziale.

Nella tettoia esterna risulta demolita una ripartizione interna.

Solo come promemoria si ricorda che il piano terra del magazzino come unico ambiente (e non diviso come riportato nelle schede catastali sub 7 e sub 108) era già stato rappresentato nel

Permesso di costruire in sanatori nr 14/2011;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Piano terra Residenza: piano terra modifica delle aperture esterne per realizzare i n.3 portoni di accesso dall'autorimessa/garage, da precedenti finestre, e demolizione di un tramezzo in cantina.

Si fa presente che nel Permesso di costruire 14/2011 all'interno dell'attuale autorimessa erano indicati degli uffici, ed, i portoni attuali di accesso non erano presenti.

Nella successiva pratica DIA 2011, dove sono indicati solo i lavori interni, ma non viene evidenziato la trasformazione/modifica delle aperture esterne, che vengono rappresentate come attualmente riscontrabili, senza coinvolgimento nella sanatoria presentata.

- Piano primo attuale appartamento: si comunica che nella pratica presentata DIA 2011 le fotografie allegate mostrano un cantiere in fase di svolgimento, non concluso con sottofondi, impianti, rivestimenti e finiture. Agli atti non risultano nessuna conformità degli impianti.

Inoltre, tra le altre verifiche necessari necessarie, si segnala la necessità della controllo effettiva della misura attuale del bagno patronale della zona notte, in riferimento alle misure indicate negli elaborati della DIA 2011, di cui era stata dichiarata la congruità in riferimento allo stato autorizzativo.

Allo stato delle conoscenze attuali, da verificare, risulta una profondità maggiore a discapito della adiacente loggia lato est

- Piano ammezzato zona studio/ufficio e Piano ammezzato zona definita in corso di costruzione: si segnala che di massima si è riscontrata la medesima situazione dell'elaborato progettuale PdC nr.14/2011 come tramezzatura, ma, rimane la necessità di confermare l'effettiva destinazione e come si relaziona, come vincolo d'uso, alla restante parte del complesso

- Livello sottotetto: in riferimento al Permesso di costruire in sanatoria nr 14/2011, con la pratica DIA 2011 sono stati demoliti tutti i tramezzi interni - ad eccezione di quelli del bagno, attualmente non vi è locale di separazione tra zona cucina e zona bagno.

In entrambe le pratiche non vi sono dichiarazioni di tecnico abilitato rispetto della normativa di recupero sottotetto, compresa la verifica dell'altezza media e delle altezze minime, ed sono presenti eventuale atto di asservimento verso i locali inferiori.

Dopo la pratica DIA 2011, è stato presentato l'aggiornamento catastale in cui risultano due appartamenti distinti (cat. A2).

In sub 111 la cucina attualmente risulta in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato catastale e nella pratica edilizia agli atti.

Tutto questo da integrare ed approfondire con effettiva pratica di rilievo effettivo e confronto con stato di fatto reale/ stato autorizzato.

Data la complessità della situazione autorizzativa, infatti, è necessario, conclusa la pratica della sanatoria di cui al Permesso di costruire nr. 14/2011, un successivo confronto operativo da parte di un tecnico abilitato espressamente incaricato, con lo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per

verificare le impostazioni di idonea pratica edilizia per un sanatoria, da confermare in fase di effettivo svolgimento della stessa, senza poter garantire il buon esito della procedura.

Il primo elaborato deve essere un disegno tecnico di rilievo dello stato di fatto esistente, di tutti i livelli del complesso, con le destinazioni d'uso riscontrate, compreso di sezioni e prospetti.

In ragione di tale stato di fatto, occorre un progetto di confronto dettagliato tra la situazione riscontrata attualmente e l'ultima autorizzata, con poi espresse esplicite dichiarazioni (sia nelle tavole grafiche che nella relazione) delle opere sanabili, in ragione delle dichiarazioni di conformità in riferimento al doppio confronto, sia con la normativa all'epoca dell'abuso (se data identificabile) sia della normativa vigente.

Per le opere eseguite non sanabili, deve essere ripristinato lo stato di fatto precedentemente autorizzato.

L'esito positivo non può essere definito a priori, richiamando le considerazioni già espresse nella Perizia tecnico estimativa in data 25 giugno 2007 (Perito Prof. Congiattu Salvatorico Allegato 2_Notaio), dove si comunicava che, le opere non sanabili, avrebbero dovuto essere demolite o ripristinate lo stato autorizzativo, a cura dell'aggiudicatario.

Occorre redigere, a seconda della procedura effettivamente concordata in fase esecutiva in accordo alle verifiche necessarie (la futura pratica deve relazionare di opere edilizie che comunque hanno interessato anche i prospetti e la consistenza reciproca di un bene a destinazione mista ma con unita immobiliari che devono essere in relazione tra loro, come le specifiche del PRGC riportate)

Rif. Testo Unico Dell'edilizia Decreto Del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed smi.

Art. 36 (L) Accertamento di conformità

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Oppure

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

La pratica edilizia deve essere confermata da tutte le dichiarazioni a capo del tecnico incaricato, completa di aggiornamento catastale.

Anche solo come stima di massima da confermare in fase esecutiva, la redazione di idoneo rilievo del costruito e delle aree a disposizione, è realistica una spesa tecnica di a ca € 6.000/7.500 + Iva e cassa, e, per la consulenza tecnica di verifica della pratica, in accordo alla normativa vigente e a quella della data di ipotesi di realizzazione dell'abuso, di ca € 10.000/12.000 + Iva e cassa,, oltre le spese per la redazione della pratica successiva che dovranno essere quantificate in ragione della prima analisi.

Anche l'aggiornamento catastale può essere impostato solo dopo le verifiche comunicate, in cui si avrà effettivo riscontro delle unità immobiliari effettivamente definite,

Non è attualmente ipotizzabile, data la complessità della verifica e gli adempimenti necessari (compreso rispondenza normativa edili/urbanistica in vigore, le normative igienico/edilizie e legge regionale Recupero dei sottotetto, la necessità di aggiornamento catastale) ipotizzare il costo di una ipotetica sanzione - che deve essere comunque comunicata dall'Ufficio Tecnico Comunale alla fine dell'istruttoria tecnica dopo la presentazione del Progetto da parte di Tecnico espressamente incaricato - oltre a quella già decretata con il Permesso di costruire nr. 14/2011, ma si valuta almeno, un ipotetico inquadramento con un deprezzamento rispetto al prezzo di perizia, da verificare e confermare in fase di effettivo svolgimento della pratica, sempre riportando la nota già evidenziata nella perizia anno 2007 allegato all'Atto di acquisto dell'attuale proprietà Notaio D'Arrigo anno 2009

.....

Pertanto l'aggiudicatario al quale sono posti tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatorie del comune si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari

.....

Quesito 7. L'esperto determini il valore di mercato degli immobili ed il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

In riferimento alla reale composizione e consistenza delle proprietà in esecuzione, ai sopralluoghi effettuati di verifica della consistenza rispetto alla documentazione agli atti, alla loro ubicazione, alla data di costruzione ipotizzata e alla loro dotazione impiantistica ed infrastrutturale, alla possibilità

d'accesso, alla tipologia del complesso (che risulta essere lotto unico, suddivisibile in lotti singoli), composta da una parte a destinazione residenziale ed una parte a magazzino, con unico cortile di accesso da condividere, alle pertinenze a disposizione, agli spazi comune di cortile e area di manovra, alle aree verdi, all'esposizione dei locali e alla loro destinazione d'uso ipotizzata e da confermare, alla ottima condizione di manutenzione e di scelte delle finitura della parte residenziale, alle condizioni attuali dell'intorno, all'andamento del mercato, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima iniziale, soggetto alle successive ponderazioni riduttive, per una valutazione a corpo pari ad un valore di mercato

- Parte residenziale piano primo €/mq commerciale pari a € 1200/mq
- Parte residenziale mansarde livello sottotetto €/mq commerciale pari a € 800/ mq
- Garage/autorimessa Piano terra a €/mq commerciale pari a 550/ mq
- Studio/ufficio a livello ammezzato tra piano primo e secondo pari a € 650/ mq
- Parte a magazzino (livello interrato con rampa dedicata di accesso, livello piano terra con zona spogliatoio ed intercapedine) €/mq commerciale pari a € 200 / mq
- Porzione in corso di costruzione €/mq commerciale pari a € 200/mq
- Tettoia esterna €/mq commerciale pari a € 150/mq
-

Da sottoporre alle successive quote di deprezzamento (ad esempio sussistenza di Sanatorie non concluse con il pagamento comunicato dal Comune di San Giorgio C.se, lavori eseguiti in assenza di titolo, di cui si ipotizza una quota di deprezzamento di massima da verificare successivamente in fase di effettiva pratica edilizia, alle note del Quesito 1.).

Si ricorda la nota richiamata più volte

.....Pertanto l'aggiudicatario al quale sono posti tutte le incombenze relativa alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatorie del comune si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari

.....

Esame consistenza dell'intera proprietà in esecuzione, in base ai dati a disposizione, S. E. & O, per una successiva valutazione a corpo

Abitazione principale I piano	P1 nette
Disimpegno giorno	10,5
Bagno giorno	10,5
Lavanderia ed anti	10,0
cucina + soggiorno	65,5
disimpegno notte	10,0

3 Camere	59,0
Bagno notte	8,3
Parziale mq	173,8

Sottotetto 1 piano sottotetto	P2 nette
Vano unico	41,0
Bagno	4,3
Parziale mq	45,3

Sottotetto 2 piano sottotetto	P2 nette
Vano unico	72,0
Bagno	6,5
Parziale mq	78,5

Locali di servizio Abitazione	P1 e P2 nette
Disimpegno PT e Scala	20,0
Logge P1	44,0
Logge P2	13,5

Locali di servizio Abitazione	PT nette
Cantina	27,0
Centrale tecnica	17,5
Parziale mq	44,5

Ufficio/Studio	P mezzo
Camera 1 e 2	66,0
Antibagno e bagno	6,2
Ingresso e Disimpegno	16,1
Parziale mq	88,3

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Abitazione P1	173,8	220	1	220	2° p.f.t.
Logge Abitazione P1	44,0	44,0	0,33	14,52	2° p.f.t.
Abitazione - scale e locali di servizio	64,5	80	0,5	40	1° p.f.t.
Totale superficie convenzionale Abitazione P1				274,52	

Abitazione (mansarde sottotetto)	123,8	139	1	139	3° p.f.t.
Logge Abitazione sottotetto	13,5	13,5	0,33	4,46	3° p.f.t.

Totale superficie convenzionale Abitazione livello sottotetto	143,46	
---	--------	--

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Garage	86,0	99	1	99	1° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				99	

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Studio/Ufficio	88,3	100	1	100	1° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				100	

Magazzino	P-1 e PT
Livello interrato (compreso vano scala e montacarichi) h m 3,6	680,0
Livello piano terra (escluso vano scala e montacarichi)	1090,0
Intercapedine PT	132,0

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Magazzino	1770,0	1860	1	1860	P-1 e 1° p.f.t.
Intercapedine	132,0	155	0,5	77,5	P-1 e 1° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				1937,5	

in corso di costruzione	P1/2
Porzione delimitata	290
Balconata lato ovest/nord	75,0

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Piano
in corso di costruzione	290,0	310	1	310	P ammezzato
Balconata	75,0	75,0	0,33	24,75	P ammezzato
Totale superficie convenzionale				334,75	

Per una valutazione a corpo

Unico Lotto: Complesso a destinazione mista in Via F. Dorma 15, San Giorgio C.se (To)
rif. Fg 11 part 3

(appartamento piano primo) sub 110 mq commerciale	274,52
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 1 200,00
Stima provvisoria (appartamento piano primo) sub 110	€ 329 424,0
(mansarde livello sottotetto) sub 111 e sub 112 mq commerciale	€ 143,5
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 800,00
Stima provvisoria (mansarde livello sottotetto) sub 111 e sub 112	€ 114 764,0
(garage) sub 109 mq commerciale	€ 99,0
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 550,00
Stima provvisoria (garage) sub 109	€ 54 450,0
(Studio/Ufficio) porzione livello ammezzato senza identificativo catastale	€ 100,0
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 650,00
Stima provvisoria (Studio/Ufficio) porzione livello ammezzato	€ 65 000,0
(magazzino) sub 108+7 mq commerciale - rif. Catastale di massima cfr. Relazione - mq commerciale	€ 1 937,5
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 200,00
Stima provvisoria (magazzino) sub 108+7 - rif. Catastale di massima cfr. Relazione -	€ 387 500,0
(porzione in corso di costruzione) porzione livello ammezzato senza identificativo catastale	€ 334,8
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 200,00
Stima provvisoria (porzione in corso di costruzione) porzione livello ammezzato senza identificativo catastale	€ 66 950,0
Tettoia esterna lato nord senza identificativo catastale	€ 30,0
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 125,00
Stima provvisoria Tettoia esterna senza identificativo catastale	€ 3 750,0
Stima provvisoria del complesso	€ 1 021 838,0
Deduzione del Valore riportato Ipoteca volontaria derivante da costituzione a garanzia di debito preesistente Atto Notaio U. Presbitero di Cuornè (To) in data 24 giugno 2013 nr rep. 50736/22540 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (To) in data 08 luglio 2013 reg gen./part. 5306/405 per capitale € 79.056,60 Totale € 110.000,00	€ 110 000,0
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	€ 102 183,8

<p>Risultato del Fattore di riduzione in ragione del 10% per la situazione edili/urbanistico e catastale da verificare, a cura di tecnico abilitato espressamente incaricato per tutte le fasi progettuali richieste fasi (ed eventualmente del ripristino stato di fatto) che attualmente possono essere solo ipotizzate – ipotesi da confermare ed aggiornare in fase esecutiva, pratica edilizia di cui non si può garantire a priori l'esito -:</p>	
<p>- Fase di rilievo dello stato di fatto su tutti i livelli del complesso compreso l'area esterna di proprietà;</p> <p>- Esplicitazione delle opere eseguite senza autorizzazione;</p> <p>- Confronto tra situazione rilevata (una volta rimosso tutto il contenuto riscontrato nei livelli del magazzino e del livello incorso di costruzione a cura dell'attuale Proprietà) e situazione autorizzata, con redazione di schemi grafici e relazioni e confronto operativo con Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale (ed eventualmente S.U.A.P. di riferimento);</p> <p>- Verifica dello stato di fatto riscontrato in ragione della rispondenza edile/urbanistico, della rispondenza in riferimento all'indicazione del PRGC per l'area in oggetto, della rispondenza igienico/sanitario, del rispetto normativo LR recupero sottotetto in ragione della necessaria doppia conformità alla data della realizzazione dell'abuso ed alla data della istanza presentata, compresa la situazione del livello definito in corso di costruzione (definizione esistente dal 2011) ;</p> <p>- Verifica delle opere che devono essere ripristinate e/o della documentazione che deve essere prodotta (conformità impianti opere eseguite DIA 2011, dichiarazioni di rispondenza normativa a cura tecnico incaricato, compreso Normativa recupero sottotetto);</p> <p>- Pratica di completamento della sanatoria ipotizzata, nel caso si debbano eseguire opere di demolizione /costruzione per rispettare i risultati della verifica precedente richiesta, in ragione del Testo Unico Edilizia 380/2001 ed smi, con la nota che...</p> <p>l'aggiudicatario al quale sono posti tutte le incombenze relativa alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di di mancanza di autorizzazione in sanatorie del comune si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari</p> <p>- Verifica oneri possibile solo al completamento della impostazione della pratica concordata con Ufficio Tecnico</p> <p>- Aggiornamento catastale dell'interno complesso</p>	<p>€ 102 183,8</p>
<p>Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata, dedotto i valori riportati in deduzione</p>	<p>€ 707 470,4</p>
<p>Che si arrotonda a € 707.000,00 (diconsi Euro settecentosettemila/00)</p>	

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

Al fine della vendita delle proprietà oggetto della presente relazione estimativa viene riportato di seguito un prospetto riepilogativo



Lotto unico

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 240/2023

Comune di San Giorgio C.se (To)

Il pignoramento è per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero lotto, intestata ad una
omissis a Responsabilità Limitata.

Valutazione a corpo dell'intero lotto € 707.000,00 (diconsi Euro settecentosetteemila/00), con la
nota che a questa valutazione economica deve essere eventualmente aggiunta la quota IVA, se ed in
quanto dovuta.

Complesso a destinazione mista in Via Dorma 15 a San Giorgio C.se - rif. Catasto terreni Fg 11 part 3
composta da:

- Piano interrato - solo su porzione limitata verso ovest - magazzino con vano montacarichi e vano scala, intercapedine perimetrale ed accesso carrabile da rampa esterna;
- Piano terreno (primo fuori terra) magazzino di maggior dimensione del livello interrato, collegato a questo da vano montacarichi e vano scala - rampe di scale con sbarco su area esterna ed accesso pedonale dal piazzale esterno -, due spogliatoi dotati di servizi igienici, vano tecnico, vano interno uso deposito, intercapedine;
- Piano terreno (primo fuori terra) nella parte di fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in adiacenza su porzione del lato sud del magazzino del piano terra, autorimessa con tre portoni di acceso, atrio di ingresso all'abitazione con vano scala interno, scala che collega i livelli superiori, disimpegno, cantina, disimpegno e centrale tecnica;
- Piano primo (secondo fuori terra) nella parte di fabbricato a destinazione residenziale, abitazione con ingresso, open space di soggiorno-cucina, disimpegno e lavanderia, bagno zona giorno, disimpegno zona notte, tre camere, bagno zona notte, quattro terrazzi, pianerottolo di uscita verso il giardino lato est;
- Piano ammezzato (con ingresso da pianerottolo delle scale interne dell'abitazione tra piano primo e piano secondo, ubicato superiormente a porzione del magazzino piano terra lato est) studio/ufficio con ingresso, due camere, bagno con antibagno, con accesso verso la limitrofa porzione definibile in corso di costruzione, attualmente costituita da ampio vano centrale, cinque locali e balconata perimetrale, scala esterna ed ingresso da giardino lato est - livello senza identificativi catastali di riferimento;
- Livello sottotetto (terzo fuori terra) - parte residenziale - composto da una mansarda con angolo cottura, bagno e terrazzo, e un'altra mansarda con predisposizione angolo cottura, bagno e terrazzo;

Il tutto che insiste su terreno individuato in Catasto Terreni fg 11 part 3 Ente Urbano con superficie catastale pari a mq 3930, area perimetrata con recinzione, con ingresso comune dall'esterno, un area di manovra e parcheggio senza divisione tra parte magazzino e residenziale, una rampa carraia verso interrato del magazzino, giardino ed area verde sul perimetro della parte residenziale, sul lato est e in

parte sul lato nord del magazzino, spazi residuali esterni verso la recinzione perimetrale sul restante perimetro del magazzino, con presenza di tettoia lato nord in direzione di uscita centrale del magazzino al piano terra (tettoia senza riferimenti catastali).

Attualmente tale area esterna non ha riferimento al catasto fabbricati.

I beni presentano importanti difformità edilizie e difformità catastali, con pratica di sanatoria non conclusa (cfr. Allegato 2_Ispezione ipotecarie) nella loro completezza, presenza di una pratica edilizia successiva, e lavori eseguiti senza autorizzazione.

L'aggiudicatario al quale sono posti tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatorie del comune, si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari

I riferimenti catastali espressi nel verbale di pignoramento non corrispondono alla reale consistenza dell'immobile, si riferiscono ad una situazione ed ad una consistenza, non più riscontrabile nella realtà.

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione composta da n. 52 pagine dattiloscritte e n. 2 allegati di seguito descritti, ritiene di aver assolto il proprio mandato, e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi informazione in merito.

Caluso (To), 15 Aprile 2024

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera

EIDOS Studio Tecnico Associato
Via San Calocero 11, 10014 Caluso (TO)
email eidosctu@gmail.com



Distinta Allegati:

Allegato 1

- Documentazione fotografica



Allegato 2

- Residenza
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notaio
- Affitto
- Estratto pratiche edilizie



+ Relazione senza dati sensibili

