

TRIBUNALE DI IVREA RG 240_2024
GIUDICE A. SALUSTRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gera Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 2024/2024 del
R.G.E.

OMISSIS

Via ***omissis***

P. Iva ***omissis***

Cod. fisc. ***omissis***

Contro

OMISSIS

omissis

Cod. fisc. ***OMISSIS***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

+

OMISSIS

omissis

Cod. fisc. ***OMISSIS***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Residenti ***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 Nr repertorio 6933 in data 07 novembre 2024 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 novembre 2024 reg. gen./part. 49157/36891

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI	
Dati catastali	In comune di San Benigno C.se (To) Catasto Fabbricati fg 29 part 374 sub 104 Consistenza 4 vani Indirizzo Via dei Baluardi (già Via Regina Berta) n. civico 3
Destinazione	A3 - Abitazione
Quota colpita	Per l'intero (coniugi in regime di comunione legale)

VALORE DI MERCATO	
BASE D'ASTA	Valutazione a corpo dell'intero lotto a € 42.500,00 (diconsi Euro quarantaduemilacinquecento/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc	Difformità catastale tra planimetria catasto fabbricati ed esistente (livello secondo: esistenza bagno interno + assenza finestre indicate in planimetria + botola verso sottotetto e livello sottotetto non accessibile) Difformità tra planimetria catasto fabbricati e catasto terreni (in catasto terreni no indicazione scala esterna e balconi) No continuità di corretta rappresentazione grafica e consistenza tra catasto originale 1942 e situazione catastale precedente all'attuale
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	Non vi è atto di provenienza iniziale, i beni provengo da asse ereditario (decesso in anno 2002) No accettazione espressa (acquisto legato) Nell'acquisto di legato Atto Notaio Forni in data 11 giugno 2023 i beni oggetto di esecuzione, nella loro definizione originaria Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1, risultano oggetto di nuda proprietà / usufrutto. Nella dichiarazione di successione registrato a Rivarolo C.se in data 23 giugno 2003 i beni oggetto di esecuzione, , nella loro definizione

	originaria, Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1, risultano di proprietà sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, per la quota di 52/100 e della Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 48/100
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Accesso da cortile definito in planimetria catastale, esclusivo di altra proprietà
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Come da atto di provenienza Art.2 Sono compresi nella vendita tutti i diritti sulle parti e di impianti comuni con le confidanti porzioni immobiliari quali sono da ritenersi comuni per legge uso e consuetudine Art 3. La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto a cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accensioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto
Stato di occupazione	Occupato, da persona estranea alla procedura con contratto registrato, con formale disdetta consegnata al Custode (Allegato 2_Affitto)

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
IDENTIFICAZIONE e cronistoria catastale.....	5
Titolarità.....	12
formalita'.....	15
OCCUPAZIONE.....	18
Descrizione.....	18
PRATICHE EDILIZIE.....	21
Stima / Formazione lotti.....	26
PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA.....	27



All'udienza del 14 gennaio 2025 il sottoscritto Arch. Gera Luca, email eidosctu@gmail.com, PEC l.gera@architettitorinopec.it, viene nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15 gennaio 2025 accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili

Cfr. Verbale di Pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Nr repertorio 6933 in data 07 novembre 2024 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 novembre 2024 reg. gen./part. 49157/36891

In comune di San Benigno C.se (To)

Catasto Fabbricati fg 29 part 374 sub 104

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4 vani

Indirizzo Via dei Baluardi (già Via Regina Berta) n. civico 3

IDENTIFICAZIONE E CRONISTORIA CATASTALE

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

In comune di San Benigno C.se, (catasto fabbricati)

Via dei Baluardi N. 3 Piano T-1-2

Fg 29 part 374 sub 104 cat A/3 classe 1 consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale: 69 m²

Totale: escluse

Aree scoperte**: 66 m² rendita Euro 202,45

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H775 - Foglio 29 - Particella 374

Originato da variazione del 22 settembre 2015 pratica n. to0414450 in atti dal 22/09/2015 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 242415.1/2015), dove, originariamente, il sub 104 è stato definito

Fg 29 part 374 sub 104 cat A/4 classe 1 consistenza 4 vani rendita Euro 134,28



Successivamente, per il bene predetto è stato interessato dai seguenti aggiornamenti:

- in data 09 settembre 2015 è avvenuto l'inserimento in visura dei dati di superficie
- in data 08 aprile 2016 con pratica n. To0126981 è stata registrata la variazione di classamento (n. 51632.1/2016)
- in data 12 Dicembre 2023 con pratica n. To0334641 è stata registrata la variazione di toponomastica n. 334641.1/2023 da precedente Via Regina Berta n. 3 Piano T-1 - 2

In riferimento al catasto terreni l'attuale fg 29 part 374 risulta essere generato dalla soppressione (cfr. Allegato 2_Planimetrie catastali) dei seguenti identificavi, Fg 29 part 302, part 374, part 334, part 301.

Dalla planimetria catastale - Catasto fabbricati - il bene può essere descritto (in San Benigno C.e) - con accesso da via dei Baluardi civico n 3, attraverso un ingresso pedonale e cortile in uso a più proprietà, porzione di fabbricato per civile abitazione, elevata a tre piani fuori terra tra loro collegati tramite scale interna, composta al piano terreno un ripostiglio, un disimpegno e un bagno, al piano primo, soggiorno-cucina e ripostiglio, un balcone raggiungibile anche dalla scala esterna che parte dal cortile, al piano secondo, una camera, un ripostiglio e un disimpegno, un balcone.

Il cortile predetto risulta essere descritto come cortile esclusiva nella planimetria della limitrofa proprietà sub 101.

Dall'atto notarile di provenienza (cfr. Atto Notaio Barbagallo rep. 29783 raccolta nr 16783 in data 10 marzo 2017 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 27 marzo 2017 reg. gen./part. 12287/8187) per le coerenze

...

il bene il tutto formante un sol corpo alle coerenze unità immobiliari sub 103 unità immobiliare sub 102 unità immobiliare sub 101, scala, e mappali 304 e 305 del foglio 29

....

Come da elaborato planimetrico Tipo mappale in data 07 settembre 2015

(cfr. Allegato 2_Planimetrie catastali)

Dall'elaborato planimetrico del tipo mappale il bene sub risulta alle coerenze fg 29 part 305, part 103, part 102, part 101, part 304.

Dalla planimetria catasto Fabbricati il bene sub risulta alle coerenze fg 29 part 305, part 103, part 102, part 101, Via dei Baluardi, part 303, part 304.

Non vi è coerenza tra elaborato planimetrico sub 104 ed elaborato planimetrico del tipo mappale, in ragione della non rappresentazione della scala esterna di accesso al piano primo.

Dalle informazioni attualmente a disposizione, in precedenza il bene era inserito nell'unità immobiliare fg 29 part 302 sub 1 (scheda planimetria anno 1942).

Tale scheda planimetria descrive il bene con una maggiore consistenza, con un edificato sull'attuale cortile ed una consistenza interna diversa dall'attuale.

Non vi è continuità catastale di rappresentazione e di consistenza, oltre che in atti autorizzativi edili, nella descrizione delle operazioni che hanno portato allo stato di fatto, prima dell'attuale identificativo catastale anno 2015.

Non si ha riferimento di demolizione di una costruzione precedentemente inserita sull'attuale cortile, sia negli elaborati catastali che nella documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico per quanto riguarda gli atti di autorizzazione edile, della corretta definizione dell'area liberata (compreso la definizione della scala esterna e balconi).

Inoltre non vi sono schede catastali che testimoniano la presenza del sottotetto (seppur non accessibile).

In linea di massima, la descrizione catastale (cfr. Alelato 2_ Elaborato planimetrico sub 104) corrisponde allo stato dei luoghi, salvo le seguenti specifiche differenze, riscontrate nel sopralluogo avvenuto con soggetto delegato dalla Proprietà, in data 27 gennaio 2025:

- al piano primo il vano indicato come ripostiglio è in realtà il pianerottolo di sbarco della scala interna dal piano terra;
- al piano secondo non sono presenti le due finestre verso nord ed, al posto del ripostiglio è presente un locale di servizio igienico di maggiore dimensione;
- presenza di una botola verso sottotetto dal piano secondo (A livello superiore del secondo, raggiungibile, da botola sopra la scala interno un livello sottotetto non accessibile in sicurezza per assenza di scala fissa).

Oltre a queste difformità catastali, si segnalano le relative difformità nelle pratiche di autorizzazione edilizie.

E' necessario, nei limiti temporali dell'attuale legislazione, per la corretta descrizione del bene, in accordo alla non corrispondenza tra la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, procedere a rettifica catastale che consiste in:

- Rilievo dello stato di fatto della costruzione
- Restituzioni delle misure in formato digitale con le esatte destinazioni d'uso
- Calcolo delle superfici dei singoli vani
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa
- Ri-conteggio della consistenza



- Compilazione quadri procedura DocFa e verifica tipo mappale in ragione sub 101 e presenza di scala esterna

- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica

Tale operazione (redazione DocFa) ha un costo di onorario professionale stimabile di massima in una prestazione pari a ca € 1.500,00/2000,00 oltre ad IVA ed oneri di legge (esclusi spese e/o sanzioni, diritti e trasmissioni), e deve essere compiuta da tecnico abilitato espressamente incarico, per poter dichiarare la conformità catastali, nei tempi e nelle modalità di legge previste.

Tale stima è ipotetica e da verificare nell'effettivo svolgimento, anche in accordo alla pratica edilizia collegata per autorizzare lo stato visionato.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	--	--

Unità immobiliare dal 12/12/2023 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2023 Pratica n. T00334641 in atti dal 12/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 334641.1/2023)											
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zon a Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	29	374	10 4		A/3	1	4 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte* *: 66 m ²	Euro 202,4 5		

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2016 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2016 Pratica n. T00126981 in atti dal 08/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51632.1/2016) (VIA REGINA BERTA n. 3 Piano T-1 - 2)											
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zon a Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	29	374	10 4		A/3	1	4 vani	Totale: 69 m ² Totale: eslu se aree scoperte**: 66 m ²	Euro 134,2 8		

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. (VIA REGINA BERTA n. 3 Piano T-1 - 2)											
Sezion	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Consistenz	Superficie	Rendit	Pian	Graffat

Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	374	104		A/4	1	4 vani	Totale: 69 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 134,28		

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2015

VARIAZIONE del 22/09/2015 Pratica n. T00414450 in atti dal 22/09/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 242415.1/2015) (VIA REGINA BERTA n. 3 Piano T-1 - 2)

Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	374	104		A/4	1	4 vani		Euro 134,28		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dal 10/03/2017

omissiscod. fisc. ***OMISSIS*** (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***OMISSIS***

omissiscod. fisc. ***OMISSIS*** (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***OMISSIS***

Atti derivanti da Atto del 10/03/2017 Pubblico ufficiale BARBAGALLO SALVATORE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 29783 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8187.1/2017 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 27/03/2017

Situazione degli intestati dal 22/09/2015

OMISSISomissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (2) Nuda proprietà 1000/1000 fino al 10/03/2017

OMISSISomissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 10/03/2017

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/09/2015 Pratica n. T00414450 in atti dal 22/09/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 242415.1/2015)

Unità immobiliare soppressa dal 22/09/2015

VARIAZIONE del 22/09/2015 Pratica n. T00414450 in atti dal 22/09/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 242415.1/2015)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 29 Particella 302 Subalterno 2; Foglio 29 Particella 302 Subalterno 3; Foglio 29 Particella 374 Subalterno 1; Foglio 29 Particella 374 Subalterno 2; Foglio 29 Particella 374 Subalterno 101; Foglio 29 Particella 374 Subalterno 102; Foglio 29 Particella 374 Subalterno 103; Foglio 29 Particella 374 Subalterno 104;

Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	302	1								

VARIAZIONE del 06/07/2015 Pratica n. T00314976 in atti dal 06/07/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 176575.1/2015) (VIA DEI BALUARDI n. 5 Piano T - 1 - 2)

Sezione	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superfici	Rendita	Piano	Graffato

	29	302	1	.	A/5	U	3,5 vani	catastale Euro 95,80			
--	----	-----	---	---	-----	---	----------	----------------------------	--	--	--

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. T00293648 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 164231.1/2011) (VIA DEI BALUARDI n. 5)												
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o	
	29	302	1	.	A/5	U	3,5 vani	Euro 95,80				

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (VIA DEI BALUARDI n. 5)												
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o	
	29	302	1	.	A/5	U	3,5 vani	Euro 0,15 L. 294				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Situazione degli intestati dal 23/12/2002
 OMISSIS**omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (2) Nuda proprieta' 1000/1000 fino al 22/09/2015
 OMISSIS ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (8) Usufrutto 1000/1000 fino al 10/05/2005

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)
 OMISSIS**omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (99) Da verificare proprietario unico fino al 23/12/2002
 TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/05/1987 Pubblico ufficiale FERRERO MARIO Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) - UR Sede RIVAROLO CANAVESE (TO) Registrazione Volume 1A n. 587 registrato in data 01/09/1987 - Voltura n. 37972/1987 in atti dal 12/12/1988

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 fino al 19/05/1987 ***OMISSIS*****OMISSIS***.DI ***OMISSIS*** da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Numero di mappa soppresso dal 07/09/2015 Soppresso Tipo Mappale del 07/09/2015 Pratica n. T00392653 in atti dal 07/09/2015 presentato il 07/09/2015 (n. 392653.1/2015) di immobile: CON DIRITTO ALLA SCALA NUM 334 DEL FOGLIO 29; di stadio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 29 N. 374 La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 29 Particella 301 ; Foglio 29 Particella 334 ; Foglio 29 Particella 374 ;												
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca			Reddito Domenicale	Reddito Agrario		
	29	302			SOPPRESSO	00	00	00				

Impianto meccanografico del 01/03/1977 di immobile: CON DIRITTO ALLA SCALA NUM 334 DEL FOGLIO 29												
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Superficie(m ²)			Reddito	Reddito		

	29	302			Classe	ha	are	ca	Domenicale	Agrario		
					Fabbr. Rurale	00	00	44				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

OMISSIS**omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (1) Proprietà 1000/1000 fino al 07/09/2015
TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/05/1987 Pubblico ufficiale MARIO FERRERO Sede RIVAROLO
CANAVESE (TO) Repertorio n. 81563 - UR Sede RIVAROLO CANAVESE (TO)
Registrazione Volume 1 n. 587 registrato in data 01/09/1987 - Voltura n. 952887 in atti dal
13/06/1988

OMISSIS**omissis*** cod. fiscal ***OMISSIS*** (99) Da verificare fino al 19/05/1987
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/03/1977

Numero di mappa soppresso dal 07/09/2015

Tipo Mappale del 07/09/2015 Pratica n. T00392653 in atti dal 07/09/2015 presentato il 07/09/2015
(n. 392653.1/2015)

di stadio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 29 N. 374

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 29 Particella 302 ; Foglio 29 Particella 334 ; Foglio 29 Particella 374 ;

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
	29	301			Soppresso	00	00	00		

Impianto meccanografico del 01/03/1977

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
	29	301			Ente Urbano	00	00	35		

Numero di mappa soppresso dal 07/09/2015

Tipo Mappale del 07/09/2015 Pratica n. T00392653 in atti dal
07/09/2015 presentato il 07/09/2015 (n. 392653.1/2015)

di stadio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 29 N. 374

Foglio 29 Particella 301 ; Foglio 29 Particella 302 ; Foglio 29 Particella 374 ;

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
	29	334			Soppresso	00	00	02		

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 01/03/1977

di stadio: COMUNE AL NUM 302 DEL FOGLIO 29 E AD ENTI URBANI

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Reddito Domenicale	Reddito Agrario
						ha	are	ca		
	29	334			Scala	00	00	00		

Area di enti urbani e promiscui dal 07/09/2015

Tipo Mappale del 07/09/2015 Pratica n. T00392653 in atti dal 07/09/2015 presentato il 07/09/2015
(n. 392653.1/2015)

di immobile: COMPRENDE IL FG. 29 N. 334,302,301

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:29 Particella:301 ; Foglio:29 Particella:302 ; Foglio:29 Particella:334 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H775 - Foglio 29 - Particella 374

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Superficie(m ²)	Reddito	Reddito
---------	--------	-------	------	-------	---------	-----------------------------	---------	---------

					Classe	ha	are	ca	Domenicale	Agrario		
	29	374			Ente urbano	00	01	36				

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 01/03/1977												
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Reddito Domenicale	Reddito Agrario		
						ha	are	ca				
	29	374			Ente urbano	00	00	55				

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai soggetti eseguiti ***OMISSIS***Cod. fisc. ***OMISSIS*** e sig.ra ***OMISSIS***Cod. fisc. ***OMISSIS***per atto di acquisto Notaio Barbagallo rep nr. 29783 racc. 16873 in data 10 marzo 2017 trascritto Servizio di Pubblicità immobiliare Torino 2 reg. gen./part 12287/8187 da Sig. ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***

.....

(da atto citato Allegato 2_Notaio)

....

Art.1.

.....

La signora ***omissis*****omissis*** vende e trasferisce ai coniugi signori ***omissis***e ***omissis***che, in regime di comunione legale, accettano ed acquistano, la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del compendio immobiliare sito in comune di San Benigno Canavese via dei Baluardi civico n 3 e via Regina Berta civici n 4 e 6 costituito da quattro fabbricati per civile abitazione entrostanti a terreno distinti in mappa al foglio numero 29 numero 374 confinanti nell'insieme con via Regina Berti via dei Baluardi e mappali 303 304 305 e 351 del foglio 29 e più precisamente:

Con accesso da via dei Baluardi civico n 3 porzione di fabbricato per civile abitazione elevata a tre piani fuori terra tra loro collegati tramite scale interna così composta al piano terreno ripostiglio, disimpegno e bagno, al piano primo, soggiorno cucina e ripostiglio, al piano secondo una camera, ripostiglio e disimpegno,

il tutto formato un sol corpo..... alle coerenze: unità immobiliari.... sub 103, unità immobiliare.... sub 102, unità immobiliare sub 101, scala, e mappali 304 e 305 del foglio 29

(NDR. Nella descrizione dell'atto notarile non si riscontra la presenza dei due balconi lato cortile, e la definizione dell'accesso all'immobile attraverso un ingresso pedonale e cortile in uso a più proprietà.

Inoltre a livello superiore del secondo, raggiungibile, da botola sopra la scala interno un livello sottotetto non accessibile in sicurezza per assenza di scala fissa)

Quanto sopra risulta censito Catasto Fabbricati

....

Fg 29 part 374 sub 104, Via Regina Berta n.3 (ora Via dei Baluardi) Pt -1-2- cat A/3 cl.1 vani 4, sup catas. Mq 69, rendita euro 202.45

.....

La parte venditrice dichiara esistere esatta corrispondenza tra i dati catastali, lo stato di fatto dell'immobile l'oggetto e quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale come sopra allegata

....

Art.2

Sono compresi nella vendita tutti i diritti sulle parti e di impianti comuni con le confinanti porzioni immobiliari quali sono da ritenersi comuni per legge uso e consuetudine

.....

Art 3.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto a cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accensioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla parte venditrice in parte per successione del Signor ***omissis***omissis***deceduto in San Benigno C.se il 23 dicembre 2002, regolata da testamento olografo depositato e pubblicato con rogito Notaio Antonio Forni di Caluso in data 11 giugno 2003, rep n. 67360/25428, registrato ad Ivrea il 17 giugno 2003 al n. 1974 (Dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Rivarolo C.se n.20, vol. 580) ed in parte per atto di donazione di usufrutto rogito stesso Notaio in data 10 maggio 2005, pre- 77527/30891, registrato ad Ivrea il 17 maggio 2005 al n 165.

...

(cfr. Allegato 2_Ispezioni ipotecarie), i beni in origine erano intestati a sig. ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** deceduto in data 23 Dicembre 2002, il quale aveva disposto per testamento olografico, pubblicato con rogito Notaio Antonio Forni di Caluso in data 11 giugno 2003, rep n. 67360/25428, trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 il 2 febbraio 2010 reg. gen./part 4322/2768 il passaggio dei beni a favore sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, per il diritto di nuda proprietà a alla Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per il diritto di usufrutto

.....

Unità negoziale n. 2

.....

Immobile n. 7

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1

Natura X - FABBRICATO Consistenza -

.....

In sezione D viene specificato

....

Legati disposti con il testamento olografo in oggetto a favore del coniuge e dei figli del de cuius

.....

Esistono altri beni inseriti nel legato, a favore del fratello

La dichiarazione di successione n.20 vol 580, registrato a Rivarolo C.se in data 23 giugno 2003, viene trascritta Torino 2 in data 13 Novembre 2003 al reg. gen./part. 51536/34624, dove è specificato che il bene oggetto di pignoramento

.... Unità negoziale n. 2

.....

Immobile n. 4

Comune H775 - SAN BENIGNO CANAVESE (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani

ULTRAPOPOLARE

.....

È a favore sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, per la quota di 52/100 alla Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 48/100

Esistono altri beni inseriti nel testamento, a favore del fratello e della madre di sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***

In sezione D viene specificato

....

Eredi:

omissis ***omissis***Clara - coniuge

omissisFederico Carlo - figlio

omissisomissis*** - figlia

testamento per notaio Antonio Forni pubblicato il 11/06/2003 registrato a Ivrea

Non si ha agli atti espressione di accettazione del coniuge e dei figli, dei beni (tra cui il bene oggetto della presente esecuzione) in asse ereditario e della loro divisione.

Nell'acquisto di legato Atto Notaio Forni in data 11 giugno 2023 i beni oggetto di esecuzione, nella loro definizione originaria Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1, risultano oggetto di nuda proprietà / usufrutto.

Nella dichiarazione di successione registrato a Rivarolo C.se in data 23 giugno 2003 i beni oggetto di esecuzione, , nella loro definizione originaria, Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1, risultano essere indicati di proprietà sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, per la quota di 52/100 e della Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 48/100

Con atto a rogito del notaio A. Forni in data 10 maggio 2005 rep nr. 77257/30891, trascritto Torino 2 Servizio di Pubblicità immobiliare in data 19 maggio 2005 Reg. gen./Part. 23395/15027 la Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** ha donato il diritto di usufrutto generale vitalizio a sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** del bene, tra altri

.....

Unità negoziale 1

.....

Immobile n. 4

Comune H775 - SAN BENIGNO CANAVESE (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 302 Subalterno 1

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo VIA BALUARDI N. civico 5

.....

FORMALITA'

In accordo all'aggiornamento delle visure ipotecarie estratte nel mese di Gennaio 2025 (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie),

i beni Fg 29 Par 374 Sub 104 risultano essere interessati dalle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):



- Trascrizione Atto per compravendita all'attuale proprietà Notaio Barbagallo rep nr. 29783 racc. 16873 in data 10 marzo 2017 trascritto Servizio di Pubblicità immobiliare Torino 2 in data 27 marzo 2017 reg. gen./part 12287/8187

.....

La signora ***omissis*****omissis*** vende e trasferisce ai coniugi signori ***omissis***e ***omissis***che, in regime di comunione legale, accettano ed acquistano, la piena proprietà dei seguenti beni immobili

.....

Fg 29 part 374 sub 104

.....

La parte venditrice dichiara esistere esatta corrispondenza tra i dati catastali, lo stato di fatto dell'immobile in oggetto e quanto raffigurato nella relativa planimetria catastale

.....

Art.2

Sono compresi nella vendita tutti i diritti sulle parti e di impianti comuni con le confinanti porzioni immobiliari quali sono da ritenersi comuni per legge uso e consuetudine

.....

Art 3

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto a cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accensioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla parte venditrice in parte per successione del Signor ***omissis*****omissis***deceduto in San Benigno C.se il 23 dicembre 2002, regolata da testamento olografo depositato e pubblicato con rogito Notaio Antonio Forni di Caluso in data 11 giugno 2003, rep n. 67360/25428, registrato ad Ivrea il 17 giugno 2003 al n. 1974 (Dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Rivarolo C.se n.20, vol. 580) ed in parte per atto di donazione di usufrutto rogito stesso Notaio in data 10 maggio 2005, rep. 77527/30891, registrato ad Ivrea il 17 maggio 2005 al n 165.

.....

Art 8

Ai fini della Legge 19 maggio 1975 n.151.....gli acquirenti dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale

- Iscrizione Atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notaio Barbagallo rep nr. 29784 racc. 16874 in data 10 marzo 2017 trascritto Servizio di Pubblicità immobiliare Torino 2 in data 27 marzo 2017 reg. gen./part 12288/2080 Capitale € 75.000,00 Tasso interesse annuo 1,172% Interessi - Spese - Totale € 112.500,00 Importi variabili SI

Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente Presenza di condizione risolutiva Durata 14 anni

Immobile Foglio 29 Particella 374 Subalterno 104 Natura A3 Consistenza 4,0 vani Indirizzo VIA REGINA BERTA N. civico 3 Piano T-1

a favore ***OMISSIS***cod. fisc. ***omissis*** per la quota di 1/1 contro ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 con ***omissis*** (soggetto n.2) e contro ***omissis*****omissis***per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con ***omissis*** (soggetto n.1)

- Trascrizione Verbale di Pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Nr repertorio 6933 in data 07 novembre 2024 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 novembre 2024 reg. gen./part. 49157/36891 In comune di San Benigno C.se (To) Catasto Fabbricati fg 29 part 374 sub 104 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani Indirizzo Via dei Baluardi (già Via Regina Berta) n. civico 3 a favore ***OMISSIS***, Via ***omissis*** P. Iva ***omissis*** / Cod. fisc. ***omissis*** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 con ***omissis*** (soggetto n.2) e contro ***omissis*****omissis***per la quota di 1/2 In regime di comunione legale con ***omissis*** (soggetto n.1)

Le indicazioni riportate nell'atto di provenienza devono essere riportate nei successivi passaggi di proprietà

Per le formalità sopra riportate, di Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo e trascrizione contro di Verbale pignoramento immobili, 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

OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo in data 22 gennaio 2025, il bene indicato nel verbale di pignoramento risulta essere nelle disponibilità di un affittuario (per identificazione soggetto cfr. Allegato 2_Affitto).

Il contratto è registrato telematicamente Ufficio territoriale di Torino 2, con protocollo in data 10 gennaio 2024 prot. 24011017404627081 - 000001.

Il contratto di affitto ha durata di anni 4 dal 01 gennaio 2024 al 31 dicembre 2028, per un canone annuo di € 6.000 (seimila/00).

Nel contratto

.....

L'immobile viene consegnato arredato di cucina, tavolo, quattro sedie, divano tre posasti, camera da letto completa

.....

In allegato il presente CTU trasmette relazione specifica (Allegato 2_Affitto), dove

.....

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione, ritiene che l'affitto registrato pari ad un importo di €6000/anno riporti, per il bene oggetto di esecuzione, un canone annuo congruo ai valori di mercato e non sia stato pattuito un canone vile.

Successivamente il conduttore dell'immobile ha recapitato, al Custode incaricato dalla procedura, comunicazione scritta datata 26 febbraio 2025, di formale volontà di recessione dal contratto, nei termini delle condizioni temporali pattuiti, specificando

....

Tale decisione si rende necessaria a causa delle condizioni inabitabili dell'immobile, tra cui la presenza di muffa su tutti i muri, un persistente odore di fogna e la mancata esecuzione dei lavori di manutenzione promessi ormai da un anno

.....

DESCRIZIONE

Le proprietà, oggetto del pignoramento in oggetto, sono ubicate nel comune di San Benigno (To), in Via Baluardi n.3.

San Benigno Canavese è un comune italiano di ca 6000 abitanti della città metropolitana di Torino, in Piemonte, che dista circa 25 chilometri a nord dal capoluogo.

Il territorio di San Benigno è compreso tra i torrenti Malone e Orco, è prevalentemente pianeggiante comprende anche una piccola porzione della collina morenica detta Vauda.

La storia del comune è strettamente legata a quella della famosa Abbazia di Fruttuaria, fondata all'inizio del primo millennio da Guglielmo da Volpiano.

Il centro storico comprende il Ricetto e una zona più ampia che disegna un quadrilatero delimitato dalle cappelle dei quattro borghi principali.

Via Baluardi, è ubicata nel centro storico, a ca 200 mt da Piazza Cardinale delle Lanze dove si affaccia l'Abbazia di Fruttuaria, a cui è collegata da Via dei Pescatori e Via Regina Berta, viabilità di limitate dimensioni e di percorrenza ridotta.

Il bene è accessibile attraverso un ingresso pedonale, indentificato attualmente con il numero civico 3, attraverso un portoncino metallico, dove si accede ad un cortile interno in uso a più proprietà (all'esterno vi sono due citofoni).

Il bene faceva parte di un compendio immobiliare costituito da più fabbricati, attualmente ha un solo fronte libero sul cortile, per i primi due piani, lato ovest, verso via dei Baluardi.

Si presenta come un edificio a tre piani fuori terra, oltre un sottotetto non accessibile in sicurezza, non collegato da una scala fissa ai piani sottostanti.

La copertura, per quanto possibile verificare nella limitatezza del sopralluogo dai piani inferiori, ha struttura portante in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese, in cattivo stato di manutenzione e non isolata, è una falda verso nord di un sistema che comprende altre proprietà, estranee alla procedura (cfr. Allegato 1_Documentazione fotografica).

All'esterno il bene si presenta con un prospetto intonacato e tinto di bianco, i balconi hanno ringhiere in ferro tinto di grigio, i serramenti esterni in PCV colore tipo legno, doppi vetri senza persiane esterne, le soglie e i davanzali in marmo.

Una volta entrati nel cortile, con pavimentazione in battuto di cemento e tracce di allacciamenti impiantistici realizzati, si può accedere alla scala esterna, non coperta, posta sul lato sinistro con mancorrente metallico ad unica rampa, che, partendo dal cortile, arriva al balcone del piano primo.

Dal balcone si può accedere al vano interno di soggiorno-cucina, un vano di area interna di ca mq 15, altezza ca m 2.6, con profondità di ca m 3.85, con lato nord attrezzato per cucina, mentre il lato sud con libreria (e presenza di frigorifero).

Sul lato est, di fonte all'ingresso dal balcone vi sono due porte interne, a cui si può accedere alla scala interna che collega verticalmente l'abitazione.

Sulla sinistra si accede al collegamento verticale che conduce in unica rampa, verso il livello superiore, con gradini (alzata e pedata), rivestiti in mosaico.



Arrivati al disimpegno finale si può accedere alla zona notte, altezza interna, ca m 2.6, una camera di ca mq interni da ca mq 13,5, con a disposizione un ulteriore vano interno di locale igienico formata da una porzione di ca m 1,25*1.10 sul lato nord della camera ed una propaggine di ca 0,9* 0.9 sopra la scala, locale igienico con accesso con porta a soffietto.

Nel locale igienico, entrando abbiamo il lavandino di ridotte dimensioni di forma rettangolare e poi un vaso, non vi sono bidet o piatto doccia.

Il servizio non ha aperture verso l'esterno, ed è presente un boiler elettrico.

Sopra la camera, vi è il solaio verso il livello sottotetto, accessibile esclusivamente da botola sopra il pianerottolo di arrivo della scala.

Non si ha riscontro di coibentazione su questo solaio.

Sul lato verso ovest vi sono le uniche aperture del livello, una porta ed una finestra che si affacciano sul balcone.

Sul lato nord, parte di questo livello è superiore alla limitrofa proprietà.

Dal piano primo, invece, prendendo la porta sulla destra, percorriamo la scala interna con pedate in legno e senza alzate, che conduce al piano terra livello, con copertura a volta.

Al termine della scala, abbiamo un disimpegno di forma rettangolare, ca m 1.95*3.50, con un accesso al cortile, con volta con mattoni a vista.

Dal disimpegno, con una propaggine verso sud, si accede al bagno, dove abbiamo una serie completa di sanitari, u piatto doccia con box, rivestimento alle pareti con piastrelle tipo gres a fantasia tipo cementine con colore di sfondo tinta ocra.

Il bagno ha dimensioni interne di ca m 2.00 di profondità per 1.90 di larghezza, copertura superiore intonacata e tinta di bianco.

Sull'esterno ogni livello ha una luce esterna, l'impianto elettrico ha sviluppo in generale sottotraccia, il riscaldamento è sviluppato da una caldaia muraria collegata alla rete del gas metano, le stanze di abitazioni sono dotate di termosifoni.

Dalle informazioni del delegato della propreteria lo smaltimento dei reflui è collegata ad una vasca tipo fossa asettica al fondo della scala esterna, verso Via Baluardi,

L'interno è arredato come specificato nel contratto di affitto, la proprietà e affittuario (alla data del sopralluogo d gennaio 2025) sottolineano la presenza di umidità al piano terra ed a livello del piano secondo, che impongono manutenzione di tinteggiatura e pulizia costanti (interventi appena eseguiti).

Inoltre come riferito in Allegato 2_Affitto, si riportata la nota di percezione all'intero:

.....
un persistente odore di fogna e la mancata esecuzione di lavori di manutenzione.

.....

All'interno la pavimentazione è a ogni livello in piastrelle tipo gres, color ocra, disposte in diagonale.

Con apposita domanda di accesso formale ai documenti amministrativi inviata all'Ufficio tecnico del comune di San Benigno alla fine del mese di gennaio 2025 è stata richiesta la visione di eventuali pratiche autorizzative riguardo al bene oggetto della presente esecuzione.

In data 24 febbraio 2024 è stata consentita la visione delle pratiche a disposizione presso l'archivio edilizio (Allegato 2_Pratiche edilizie).

Il bene (definito nella indicazione originaria fg 29 part 302 sub 1), insieme ad altre unità è stato interessato da un pratica edilizia PE 21/07 Richiesta di Permesso di Costruire per ristrutturazione di tipo A del fabbricato sito in Via Baluardi n.3 angolo Via Regina Berta 6 a nome Proprietà ***omissis*** con parere sospensivo e successiva archiviazione d'ufficio prot. 4272 in data 26 maggio 2009.

Successivamente, in data 10 settembre 2009, il bene, fg 29 part 302 sub 1, insieme al bene part 374 sub 2 (estraneo alla presente procedura) è stato interessato da un Permesso di Costruire n. 83/09 per opere di ristrutturazione edilizia del fabbricato residenziale con due unità immobiliare.

Il bene è indicato in zona PRGC, centro storico-ricetto, e l'intervento viene riferito a Nda art 16d, a norma art 19 punti 3.3 e 5 e part. III lett. D punto e8.

Il progetto (Cfr. Allegato 2_Pratiche edilizie) prevede, per l'unità in esecuzione, la demolizione della scala esterna verso l'attuale balcone del piano primo, un unico ingresso all'interno del fabbricato dall'attuale cortile, la realizzazione del bagno al piano terra, la cessione di una porzione di una cantina del piano terra alla limitrofa unità immobile, la realizzazione della scala interna dal piano terra al piano primo (ai piani superiori, esisteva già una scala interna di collegamento verticale).

In data 12 ottobre 2010 è presentata Denuncia opere strutturali prot 7917 a firma impresa affidataria.

In data 07 marzo 2013 viene comunicato al prot. Comune di San Benigno il cambio impresa affidataria e la comunicazione dell'inesistenza di opere strutturali in cemento armato in corso (cfr. Allegato 2_Pratiche edilizie).

Non si ha avuto successive riscontro di comunicazioni di aggiornamento della Denuncia opere strutturali, per l'immobile in esecuzione e/o di loro conclusione.

In data 30 settembre 2013 prot. 8203 il comune di San Benigno comunica che i lavori non essendo stati prolungati con idonea comunicazione nei tempi previsti, devono rientrare nei termini art 15 DPR 380/2001 e s.m.i.,

...

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

....

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22.

....

Il cantiere risulta quindi non concluso, e non vi sono comunicazione rispetto alla consistenza dei lavori effettuati al momento del termine di validità del titolo presentato.

Il bene in esecuzione è successivamente interessato da una Comunicazione di Inizio lavori nr. 98/15 in data 07 agosto 2015, definito come Opere di completamento opere autorizzate Permesso di Costruire n. 83/09 secondo DPR 380/2001 art 6, cioè interventi manutenzione straordinaria che non riguardano parti strutturali degli edifici.

Agli atti non risultano relazione puntuali che possano, oggettivamente, descrivere lo stato dei lavori eseguiti in accordo PdC 83/09 e i successivi lavori iniziati con la C.I.L.A 98/15.

A rappresentare i lavori successivi C.I.L.A 98/15, nella documentazione visionata, vi è la Tavola grafica Unica e la documentazione fotografica esterna.

Dalla Tavola grafica si riscontra che:

- Non viene demolita la scala estera
- Vi è una nuova distribuzione interna al piano terra (non viene realizzata la cantina a vantaggio della proprietà limitrofa ma, la stessa area, rimane nel perimetro originario, cioè il bene in esecuzione)
- Viene chiuso il precedente passaggio di collegamento al piano terra con la proprietà limitrofa
- Si da riscontro che non è stata realizzata in precedenza la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Per quanto riguarda la conclusione delle opere, non sono presenti le dichiarazioni di fine lavori e di dichiarazioni di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto.

Non sono presenti certificati di abitabilità.

Per quanto riguarda gli impianti non vi sono agli atti dichiarazioni di conformità di quanto realizzato o altre dichiarazioni.

Per quanto riguarda le opere strutturali non sono allegati, in accordo a quanto visionato, denunce aggiornate, e/o collaudi o certificazioni di opere realizzate.

All'atto di provenienza all'attuale proprietà (allegato 2_Notaio) è stato allegato un Attestato di Prestazioni Energetica cod. identificativo 2017 113041 0003 in data 09 marzo 2017.

Oltre a queste difformità, non risultano pratiche agli atti per la realizzazione del locale igienico al piano secondo, di maggiore dimensione rispetto al ripostiglio nella documentazione agli atti e la chiusura della due finestre verso il lato nord, sempre allo stesso livello,

Per la mancanza di documentazione di fine lavori richiamata, la realizzazione delle modifiche dei prospetti e le modiche interne (di cui non si ha memoria di quando sono state eseguite), la realizzazione di opere strutturali di cui non si ha avuto attualmente riscontro del corretto iter a firma

di professionista incaricato e di impresa affidataria (operazioni di demolizione parziale della volta del piano terra e realizzazione della scala interna) è necessario, da verificare in fase esecutiva rispetto alla effettiva normativa di aggiornamento del Testo unico dell'edilizia vigente al momento della redazione della pratica, da sviluppare nei termini di legge in riferimento alla procedura esecutiva in corso, la presentazione di una pratica per opere, allo stato attuale della conoscenza, abusive.

Deve essere considerato, nella effettiva impostazione della pratica, la conferma che il bene è inserito in area di Vincolo paesaggistico (cfr. Piano Paesaggistico Regionale 2017 P2 Beni paesaggistici - Lettera c - Fasce di 150 m fiume Malone), e nel perimetro del Centro Storico, indicato come edificio di carattere Storico-documentario.

Si ipotizza, la possibilità di presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, da confermare in fase di effettiva istruttoria e confronto con Ufficio tecnico, in riferimento a

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e dal D.Lgs. 190/2024

Art. 37

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.¹

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 10.329 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.

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-bis.³

.....

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità.

Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente



comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicati nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si

applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico

L'effettivo iter deve essere confermato in fase esecutiva a cura di professionista abilitato con un costo ipotetico di istruttoria della pratica architettonica e strutturale, pari a ca 3.500/5.000 Euro + Iva ed Inarcassa, specificando fin da ora, che le opere, che non possono essere autorizzate al mantenimento, dovranno essere oggetto del ripristino dello stato di fatto, a cura e responsabilità del titolare del bene.

Eventuali opere edilizie e sanzioni potranno essere conteggiate e computate solo in corso di incarico e progettazione.

Alla pratica edilizia deve essere associato il corretto aggiornamento catastale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione, ai sopralluoghi effettuati di verifica della consistenza rispetto alla documentazione agli atti, alla loro ubicazione geografica ed all'interno del Comune di San Benigno, alla possibilità di accesso, alla tipologia della costruzione del fabbricato, alle condizioni di manutenzione delle finiture interne ed esterne, alle condizioni del sistema di copertura, alle note riferite dal locatario e riportata nella disdetta di affitto, alla esposizione dei locali e alla loro destinazione d'uso, alla consistenza delle proprietà in accordo al verbale di pignoramento, alle condizioni di manutenzione e di finitura, alle condizioni attuali dell'intorno e, all'andamento del mercato immobiliare e alla richiesta di beni della medesima fattura, 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, per una valutazione a corpo in riferimento ad un valore di mercato €/mq commerciale pari a € 920 €/mq soggetto alle successive ponderazioni riduttive.

Esame consistenza dell'intera proprietà in esecuzione:

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coeffi.	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m	Piano
Abitazione	50,9	69,75	1	69,75	Pt volte m 2,6 P1e2	1, 2 e 3° p.f.t.
Balcone Abitazione	6,5	6,5	0,25	1,625		2 e 3° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				71,375		

Per una valutazione a corpo pari a:

Lotto unico fg 29 part 374 sub 104	
(porzione di fabbricato) fg 29 part 374 sub 104 pari m ² commerciali	71
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 920,00
Stima provvisoria (porzione di fabbricato) fg 29 part 374 sub 104	€ 65 665,0
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 + ulteriore 25% per note riportate in descrizione, difformità catastali ed edilizie, necessità di relative pratiche, salvo restando l'impossibilità di garantire il buon esito delle stesse.	€ 22 982,8
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata	€ 42 682,25
Che si arrotonda a € 42.500,00 (diconsi Euro quarantaduemilacinquecento/00)	

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

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

Lotto unico

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 240_2024

Comune di San Benigno C.se (To)

Il pignoramento è per la quota pari all'intero della piena proprietà (coniugi in comunione dei beni come da definizione da atto di provenienza, ognuno per la quota pari a 1/2) dell'intero lotto

Valutazione a corpo dell'intero lotto a € 42.500,00 (diconsi Euro quarantaduemilacinquecento/00)

Nella zona centrale San Benigno C.se, ca 200 mt da Piazza Cardinale delle Lanze dove si affaccia l'Abbazia di Fruttuaria, con accesso da numero civico Via Baluardi n.3 e da cortile interno in uso a più proprietà, un bene catastalmente definito fg 29 part 374 sub 104 categoria A/3 , porzione di fabbricato a tre piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna, oltre livello sottotetto non accessibile da scala fissa.

Il bene ha fronte libero, per i primi due piani, dal solo lato di affaccio verso il cortile di accesso.

Al piano terra, un disimpegno di ingresso, un locale di servizio igienico, un ripostiglio sottoscala, al piano primo un vano di cucina-soggiorno, un balcone, al piano secondo una camera, un locale di servizio igienico senza aperture, un balcone.

Per accedere al piano prima vi è anche una scala esterna ad una rampa, non indicata in catasto terreni.

Il bene è occupato (alla data del sopralluogo) da soggetto estraneo alla procedura, con contratto di locazione in corso, soggetto che, successivamente, in corso di redazione della presente Perizia, ha dato formale disdetta, con rilascio del bene trascorsi mesi sei del preavviso consegnano inizio marzo 2025.

Come da atto di provenienza, sono compresi nella vendita, tutti i diritti sulle parti e di impianti comuni con le confidanti porzioni immobiliari, quali sono da ritenersi comuni per legge uso e consuetudine

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto a cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accensioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla proprietà attuale.

Il bene presenta difformità catastali ed edilizie.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Relazione in data 15 marzo 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Gera Luca