

ASTE
GIUDIZIARIE® CAUSA CIVILE
N. 54/2023 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice

Dott. Alessandro PETRONZI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente tecnico d'ufficio Geometra

Via

E-mail:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

Premesse	pag. 3
Trattazione quesito peritale	
Quesito a.....	pag. 5
Quesito b.....	pag. 14
Quesito c.....	pag. 16
Quesito d.....	pag. 16
Quesito e.....	pag. 17
Quesito f	pag. 21
Quesito g.....	pag. 21
Quesito h.....	pag. 22
Quesito i.....	pag. 22
Quesito j.....	pag. 25
Quesito k.....	pag. 25
Esame osservazioni delle parti	pag. 25
Elenco allegati	pag. 26

PREMESSE

La scrivente Geom. [REDACTED], iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al numero d'ordine [REDACTED], nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Ivrea, nominata consulente tecnico d'ufficio nel giudizio *de quo* in data 29.01.2024 su incarico del Giudice Dott. Andrea GHIO ed in data 26.02.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento sulla base del seguente quesito:

“Il CTU, esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, Conservatoria RR.II., Archivio edilizio, Archivio notarile, ...), effettuato, se del caso, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, con espresso invito a tentare la conciliazione:

- a) descriva gli immobili in proprietà tra Giachino Natale e Tonino Marina siti in Quincinetto con accesso al civico 7 di via Tavagnasco – meglio descritti nell'atto di citazione – e ne indichi titolarità e provenienza risalendo, per ciascuno di essi, al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi; per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini, esistenza di diritti reali a favore di terzi;***
- b) indichi il valore di mercato di tutti gli immobili alla data attuale;***
- c) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno – tenuto conto dell'entità delle quote di ciascuno dei dividendi – e in caso positivo predisponga un progetto di divisione, provvedendo alla formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, tenendo conto della quota spettante agli eredi e dell'attuale godimento;***
- d) indichi le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) e, nel caso sia necessario, anche il calcolo dei conguagli in denaro;***

- e) *in caso di non comoda divisibilità, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: 1) dica se gli immobili siano liberi, od occupati e quale sia il titolo dell'occupazione; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate;*
- f) *accerti, per tutti gli immobili, l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica;*
- g) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), in presenza di irregolarità o difformità, a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni;*
- h) *precisi se le irregolarità riscontrate siano o meno ostative alla commerciabilità dei beni;*
- i) *elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);*
- j) *indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari;*
- k) *qualora il ctu non riesca ad accedere agli immobili comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvedere ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica".*

I Procuratori delle parti non nominavano nessun Consulente Tecnico di Parte.

Il Giudice assegnava i seguenti termini:

- al CTU sino al 31.07.2024 per l'inoltro alle parti della relazione;
- alle parti termine sino al 16.09.2024 per eventuali osservazioni sulla relazione;
- al CTU termine finale sino al 30.09.2024 per depositare in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

TRATTAZIONE QUESITO PERITALE

Viste le richieste formulate nel quesito, la presente relazione è suddivisa in paragrafi al fine di dare una chiara esposizione degli argomenti trattati.

Dagli accertamenti esperiti e dalle attività compiute si riferisce quanto segue:

a) “Descriva gli immobili in comproprietà tra [REDACTED] siti in Quincinetto con accesso al civico 7 di via Tavagnasco – meglio descritti nell’atto di citazione – e ne indichi titolarità e provenienza risalendo, per ciascuno di essi, al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi”.

Descrizione beni

Il bene in oggetto individua un immobile di civile abitazione ubicato in Via Tavagnasco n. 7 nel Comune di Quincinetto, insistente su terreno della superficie catastale di 1.351 mq, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, circondato da area esterna, individuato nell’estratto di mappa del Catasto Terreni al Foglio 10 n. 1577 (All. n. 1).

Il compendio immobiliare sorge in area residenziale, si presenta libero su tutti i lati, con accesso pedonale e due carrai arretrati rispetto la Via Tavagnasco, gli accessi carrai indipendenti si posizionano ai lati della particella, il tutto delimitato da recinzioni.

Il Comune di Quincinetto ad un’altitudine di circa 295 m slm è situato all’imbocco della Valle d’Aosta ed il suo di paesaggio richiama un paese di montagna.

Il fabbricato edificato alla fine degli anni '90 possiede strutture in c.a., tamponamenti esterni in laterizio intonacati privi di tinteggiatura e alcune fasce di rivestimento in pietra

come il portico e pilastri, tetto in legno a falde inclinate e copertura in tegole antichizzate. I prospetti si presentano lineari, sagomato quello del lato est.

Al piano terra sul lato est insiste l'ingresso del fabbricato dove ospita la scala di collegamento con i piani primo e seminterrato. L'abitazione del piano terra si compone di ingresso su soggiorno, questo separa sul lato sinistro l'ampia zona dedicata alla cucina e pranzo rivolti sul portico lato sud, alla zona notte che si estende sul lato destro, con corridoio che disimpegna le tre camere, bagno e ripostiglio. Esternamente sul lato ovest le due camere si affacciano sul terrazzo, mentre il marciapiede percorre la sagoma del fabbricato.

L'unità immobiliare descritta si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture interne contemporanee, uniformità della pavimentazione in piastrelle di gres effetto legno ad eccezione del locale bagno, pareti intonacate e tinteggiate, particolari in pietra e mattoni a vista che disegnano archi e tratti di muratura, la cucina si presenta in muratura rivestita in piastrelle di gres, serramenti esterni in legno con vetri doppi dotati di ante, porte interne anch'esse di legno; impianto di riscaldamento con radiatori; impianto elettrico incassato; presenza di impianto di allarme; altezza interna 2,70 m.

Al piano primo si sviluppa l'unità immobiliare non ultimata, in categoria catastale F04 (in corso di definizione), privo di ripartizioni interne, pavimenti, rivestimenti ed impiantistica, possiede unicamente la struttura perimetrale e soletta piana tutto al rustico privo di intonaci, dotata di serramenti in legno con vetri doppi e ante anch'esse di legno, balconi.

Al piano secondo, il sottotetto non abitabile, raggiungibile da una botola dal vano scala, si sottolinea che il sopralluogo al sottotetto non è stato possibile per assenza di scala a pioli.

Al piano seminterrato si sviluppano i locali accessori dell'abitazione, dal corridoio si accede al deposito e cantina (indicati in planimetria catastale rispettivamente come cantina e intercapedine), per proseguire il locale lavanderia e bagno di servizio dotato di doccia e wc (quest'ultimo non rappresentato in progetto), adiacente il locale caldaia accessibile dall'esterno sul lato ovest, infine l'ampia autorimessa con due portoni

carrabili posti sui lati ovest ed est. Il piano seminterrato si presenta con pavimentazione in piastrelle di gres ad eccezione della cantina (deposito) in battuto di cemento, mentre nell'intercapedine (cantina) in pietra, pareti perimetrali in c.a. in parte al grezzo ed intonacate per quest'ultimi locali, intonacate e tinteggiate le restanti, pareti interne in muratura anch'esse intonacate e tinteggiate; per lavanderia e servizio le pareti si presentano rivestite in piastrelle di gres quasi a tutta altezza; solai piani, impianto elettrico, finestre a "bocca di lupo" sul lato est e nord; altezza interna 2,70-2,20 m.

Circonda l'immobile l'area esterna destinata in parte a cortile, camminamenti, rampa di accesso all'autorimessa e area verde con piantumazioni.

L'immobile è collegato alle principali adduzioni.

In generale il compendio immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Si precisa, il piano primo, secondo e i locali accessori del piano seminterrato quali lavanderia-bagno e locale tecnico vengono raffigurati in via indicativa nell'elaborato planimetrico che si allega al n. 5 e con maggior dettaglio nel progetto alla C.E. 9/94-1 allegato n. 9; la composizione dei locali viene raffigurata nella planimetria catastale allegato n. 3 per piano terra, accessori cantina e intercapedine del piano seminterrato, sotto l'allegato n. 4 il locale autorimessa; l'area esterna, la scala di collegamento dei piani e la centrale termica vengono individuati come bene comune non censibile allegato n. 5.

Quanto descritto è esposto dalla documentazione fotografica allegato n. 11.

Foto – Vista fabbricato lato sud / est



Foto – Vista fabbricato lato sud / ovest

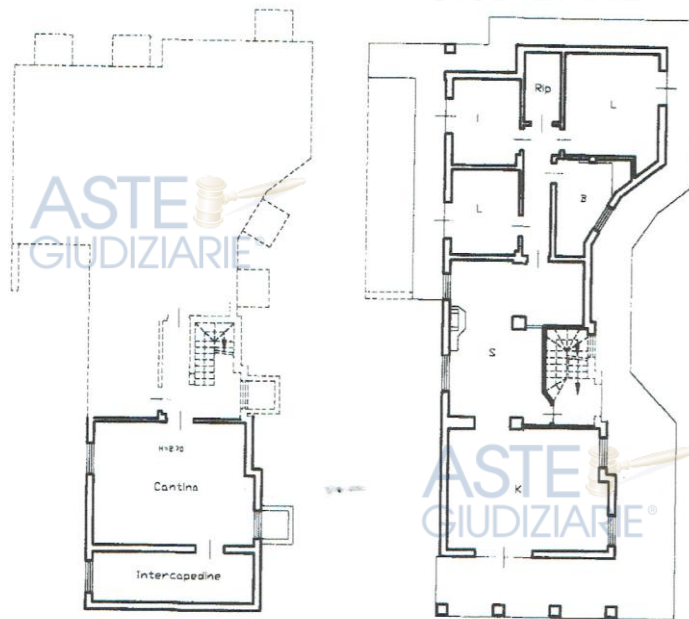


Foto – Vista fabbricato lato sud



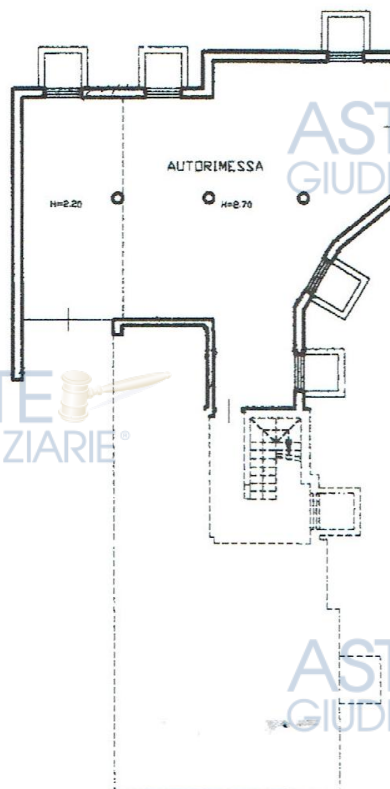
Planimetria catastale Foglio 10 n. 1577 sub. 2

Composizione locali piano terra e seminterrato



Planimetria catastale Foglio 10 n. 1577 sub. 4

Locale autorimessa piano seminterrato



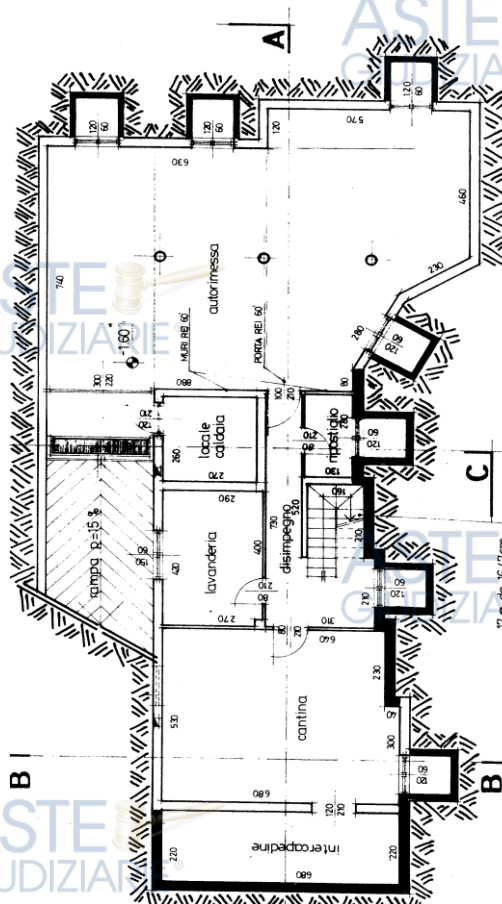


Foto – Piano seminterrato

Lavanderia e bagno situazione stato dei luoghi



Foto – Piano primo

Situazione stato dei luoghi



Identificazione catastale

L'immobile viene individuato al Catasto Fabbricati (All. n. 2):

- Foglio 10 mappale 1577 sub. 2

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 184 mq, Rendita € 614,58, Via Tavagnasco snc, Piano T-S1;

- Foglio 10 mappale 1577 sub. 3

Categoria F/4, Via Tavagnasco snc, Piano S1-1-2;

- Foglio 10 mappale 1577 sub. 4

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 96 mq, Superficie catastale 107 mq Rendita € 337,14, Via Tavagnasco snc, Piano S1;

- Foglio 10 mappale 1577 sub. 1

Bene comune non censibile (corte, scale, C.T.)

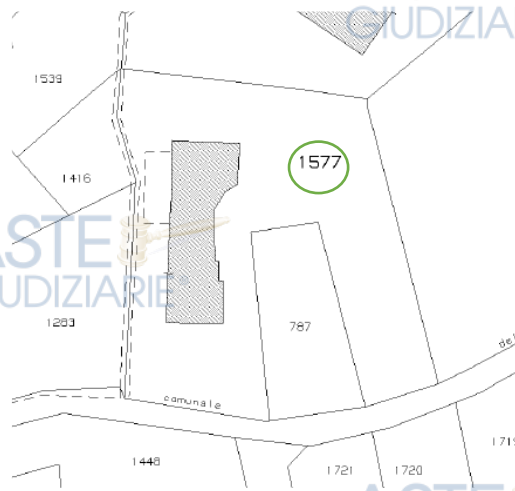
Al Catasto Terreni (All. n. 2):

Foglio 10 mappale 1577, Ente urbano di 1351 mq

Coerenze

L'immobile forma un unico corpo, alle seguenti coerenze: mappali 1283, 1416, 1539, 794, 796 del Foglio 10, Via Tavagnasco, mappale 787 del Foglio 10 a tre lati.

Estratto di mappa



Si osserva, dall'estratto di mappa allegato n. 1 e sopra riportato, viene indicata una stradina che diparte da Via Tavagnasco e percorre il lato ovest della particella in oggetto e prosegue su altre particelle, lo stato dei luoghi fotografa una situazione differente, la delimitazione tra la proprietà in oggetto particella 1577 e le confinanti particelle 1283,1416 del Foglio 10 è data da una recinzione.

Per poter comprendere la formazione dell'immobile occorre procedere alla cronistoria dei dati catastali. L'immobile sorge su mappale 1577 Foglio 10 di are 13 ca 51 Ente urbano del Catasto Terreni derivante da tipo mappale del 13.01.2001 in atti dal 13.01.2001 T.M. 7655/98 n. 71.1/1999. Nella variazione sono stati soppressi gli originali mappali del Catasto Terreni Foglio 10 mappale 786 prato irriguo di are 5 ca 70, Foglio 10 mappale 1382 prato irriguo di are 4 ca 24 e Foglio 10 n. 1393 di are 3 ca 57. I mappali originali derivano dall'impianto meccanografico del 01.06.1976.

Con il passaggio al Catasto Fabbricati avvenuto in data 04.03.2000 in atti dal 04.03.2000 n. L01467.1/2000 si costituirono le unità immobiliari Foglio 10 mappale 1577 sub. 2-3-4 e 1 (vedasi elaborato planimetrico All. n. 5).

Titolarità e provenienza

Il bene è in ditta a:

-

Proprietà per la quota di 1/2;

-

, Proprietà per la quota di 1/2.

Pervenuto in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio

i signori

, coniugi in regime di comunione legale,

acquistano dalla sig.ra

in Regione Molino appezzamenti di terreno distinti al Foglio 10 mappale 786, prato irriguo di are 5 ca 70; Foglio 10 mappale 1382 (ex n. 788/b), prato irriguo di are 4 ca 24; Foglio 10 mappale 1383 (ex n. 789/b), prato irriguo di are 3 ca 57 (All. n. 6).

La provenienza e primo titolo di acquisto del bene ha origine:

- Successione in morte di

- Atto di divisione a rogito Notaio

Esistenza di diritti reali a favore di terzi

Non si rilevano diritti reali trascritti a favori di terzi, nell'atto di compravendita a rogito

Notaio "Le parti dichiarano che la vendita è regolata inoltre dai seguenti patti: 1) gli immobili sono alienati a corpo, secondo i termini ivi apposti a i dati catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed appartennero alla venditrice e suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con le servitù attive e passive finora esercitate; [...]"

b) “Indichi il valore di mercato di tutti gli immobili alla data attuale”.

Prima di intraprendere la stima dell'immobile, occorre analizzare alcuni aspetti. Il bene in oggetto si sviluppa su tre piani, al piano terra si estendono i locali principali mentre al piano seminterrato quelli accessori. Il piano secondo, invece, ha un utilizzo marginale essendo da ultimare e laddove venga ultimato si avrebbero costi di una certa rilevanza riguardanti interventi edili, impiantistica, oneri professionali e di urbanizzazione. Altro aspetto esaminato riguarda le principali caratteristiche costruttive di tipo standard e particolarità costruttive date dalle rifiniture; possiede una distribuzione planimetrica con spazi ampi e fruibili, in buono stato di manutenzione sia esterno che interno in particolare il piano terra e seminterrato; altro aspetto riguarda la posizione e le vie di comunicazione, il fabbricato si posiziona ai margini residenziali e dista a breve distanza dall'ingresso del casello autostradale di Quincinetto.

Sulla base delle considerazioni esposte si procede alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo l'International Valuation Standards (IVS) il valore di mercato è definito come, l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio di stima adottato è di tipo sintetico comparativo, si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati di annunci, compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili, altresì prendendo in considerazione i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023 (in quanto i valori riferiti al 1° semestre 2024 non sono ancora disponibili). Come noto, tali valori sono puramente indicativi e non possono essere assunti senza i necessari adattamenti all'oggetto di stima sopra narrato, al

valore ottenuto viene applicato un abbattimento pari al 10% per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, ed un abbattimento pari al 5% per la presenza di irregolarità edilizie e catastali.

La determinazione della superficie commerciale (Lorda) dell'immobile si è desunta dal progetto di variante e da visura catastale, determinata dalla superficie dei locali principali e da superfici secondarie è da considerarsi puramente indicativa, nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Alle superfici dei locali accessori, sono state applicati i rapporti mercantili in uso presso il segmento di mercato analizzato e loro caratteristiche, di cui allo specchio riassuntivo che segue.

Destinazione	Sup. lorda mq	Rapp. Merc.	Sup. Comm. mq
Locali piano terra	159,00	1,00	159,00
Portico, terrazzo	48,00	0,25	12,00
Locali accessori piano seminterrato	90,00	0,20	18,00
Superficie commerciale			189,00
Locale autorimessa piano seminterrato	107,00	1,00	107,00
Superficie commerciale			107,00
Locale piano primo	150,00	1,00	150,00
Balconi	30,00	0,25	7,50
Superficie commerciale			157,50
Area esterna (cortile, camminamenti ecc.)	1.144,00	0,18	205,92
Superficie commerciale arrotondata			206,00

La determinazione del valore di mercato avviene sulla scorta della superficie dell'immobile oggetto di valutazione specificando quella commerciale per metro quadrato e per valore complessivo, esponendo analiticamente la correzione del piano primo.

Determinazione valore di mercato

Destinazione	Sup. lorda mq	Valore €/mq	Valore complessivo €
A) Abitazione piano terra + locali accessori	188,00	650,00	122.200,00
B) Locale autorimessa piano seminterrato	107,00	250,00	26.750,00
C) Locale piano primo 50% del valore al €/mq di cui al punto A	157,50	325,00	51.187,50
D) Area esterna (cortile, camminamenti ecc)	206,00	15,00	3.090,00
Valore complessivo			203.227,50
Abbattimenti:			
Assenza di garanzia vizi occulti 10%			20.322,75
Difformità edilizie-catastali 5%			10.161,38
Valore immobile			172.743,38

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 173.000,00 (arrotondato)

c) “Accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno – tenuto conto dell'entità delle quote di ciascuno dei condividenti – e in caso positivo predisponga un progetto di divisione, provvedendo alla formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, tenendo conto della quota spettante agli eredi e dell'attuale godimento;

d) indichi le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) e, nel caso sia necessario, anche il calcolo dei conguagli in denaro”.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile postula che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ed inoltre, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sulla originaria destinazione del bene.

Trasferendo tale concetto all'immobile in oggetto, si può ritenere che il bene non può risultare comodamente divisibile, senza dover affrontare importanti costi, all'ultimazione del piano secondo, fronteggiare problemi sotto il profilo tecnico e urbanistici, funzionale

per una suddivisione interna dei locali accessori e dell'autorimessa, questo comporterebbe frazionamenti, pratiche edilizie e catastali, nonché probabili lavori di impiantistica, che andrebbero a sensibilizzare un deprezzamento al valore dell'immobile.

Tutto ciò premesso, la scrivente considera che il compendio immobiliare in narrativa, per quanto sopra riportato esprima la massima funzionalità ed appetibilità commerciale nel suo insieme.

Individuata la non comoda divisibilità dei beni e valutato il significato di maggior interesse, si procede alla formazione del piano di vendita costituito da un LOTTO UNICO.

e) "In caso di non comoda divisibilità, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: 1) dica se gli immobili siano liberi, od occupati e quale sia il titolo dell'occupazione; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate".

Piano di vendita

La predisposizione del piano di vendita prevede la formazione di un LOTTO UNICO, comprendente un immobile di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, circondato da area esterna, ubicato nel Comune di Quincinetto alla Via Tavagnasco n. 7. La costruzione sorge ai margini dell'area residenziale, si presenta libero su tutti i lati, con accesso pedonale e due carrai arretrati rispetto la Via Tavagnasco, delimitato da recinzioni.

Al piano terra, posto sul lato est, l'ingresso del fabbricato dove ospita la scala di collegamento con i piani primo e seminterrato. L'abitazione del piano terra si compone di ingresso su soggiorno, sul lato sinistro la cucina e pranzo rivolti sul portico lato sud/est, la zona notte si estende sul lato destro con corridoio che disimpegna le tre

camere, bagno e ripostiglio. Esternamente sul lato ovest le due camere si affacciano sul terrazzo, mentre il marciapiede percorre la sagoma del fabbricato.

Al piano primo si sviluppa l'unità immobiliare non ultimata, in categoria catastale F04 (in corso di definizione), privo di ripartizioni interne, pavimenti, rivestimenti ed impiantistica, possiede unicamente la struttura perimetrale e soletta piana al rustico privo di intonaci, dotata di serramenti in legno con vetri doppi e ante anch'esse di legno e balconi. Questa situazione comporta la formazione di opere di completamento e predisposizione di idonee pratiche edilizie e catastali.

Il piano secondo, il sottotetto non abitabile, raggiungibile da una botola dal vano scala con scala a pioli, si sottolinea che il sopralluogo al locale non è stato possibile per assenza di scala.

Al piano seminterrato, si sviluppano i locali accessori dell'abitazione, dal corridoio si accede al deposito e cantina (indicati in planimetria catastale rispettivamente come cantina e intercapedine), per proseguire con il locale lavanderia e bagno di servizio dotato di doccia e wc, adiacente il locale caldaia accessibile dall'esterno sul lato ovest, infine l'ampia autorimessa con due portoni carrabili posti sui lati ovest ed est.

L'immobile in generale si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture contemporanee in particolare all'unità immobiliare del piano terra.

L'immobile presenta difformità edilizie esterne ed interne al piano terra, primo e seminterrato, oltre al completamento dei lavori del piano primo.

Distinto al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 10 mappale 1577 sub. 2 – A/3
- Foglio 10 mappale 1577 sub. 3 – F04
- Foglio 10 mappale 1577 sub. 4 – C/6
- Foglio 10 mappale 1577 sub. 1 – Bene Comune non Censibile

Il bene viene posto in vendita per diritti di piena proprietà

Valore di vendita - LOTTO UNICO € 173.000,00 (Euro centosettantatremila/00)

Occupazione del bene

Nel corso dei sopralluoghi e da quanto riferito dalla proprietà, l'immobile risulta occupato senza titolo dal figlio dei proprietari signori [REDACTED]

Situazione edilizia

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quincinetto è stata resa disponibile i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. [REDACTED], a nome di [REDACTED] per costruzione di edificio ad uso residenziale

(All. n. 8);

- Concessione edilizia n. [REDACTED] per variante in corso d'opera alla C.E.

[REDACTED] (All. n. 9).

Occorre precisare che i titoli abilitativi di cui sopra debbano intendersi scaduti e agli atti non risulta sia stato richiesto ed ottenuto il certificato di agibilità. Premesso quanto sopra, esaminate le pratiche in particolare l'ultima concessione edilizia in variante n.

[REDACTED] e confrontata con lo stato dei luoghi, si riscontra la presenza di alcune irregolarità edilizie che di seguito si riportano:

- Al piano terra, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento di parete interna tra vano scala e l'attuale cucina, delimitazione differente della parete tra vano scala e ingresso-soggiorno, la finestrata della cucina (vicino portico) possiede dimensioni più piccole come quella soprastante piano primo; il balcone posto sul lato ovest si estende fino alla larghezza del passaggio che conduce all'autorimessa, realizzazione di un secondo cancello carraio;

- Al piano primo, sul lato sud, soprastante al portico, si è ricavato un balcone e trasformazione di finestra in porta;

- Al piano seminterrato, nel locale lavanderia si è ricavato un bagno di servizio, la porta di collegamento tra disimpegno e autorimessa si colloca a circa 3,00 metri dalla parete del locale tecnico, sul lato est dell'autorimessa è presente un secondo portone carraio,

sempre nel locale autorimessa il ripostiglio previsto non è stato realizzato, formando uno spazio unico con l'autorimessa.

Difformità si riscontrano anche sui prospetti, sul lato sud il portico presenta un'arcata in meno e non si estende su parte del lato est; finestrati differenti per il vano scala.

Comprendere se le difformità rilevate hanno possibilità di essere regolarizzate non è così semplice in quanto richiede uno studio approfondito. Da una prima verifica, le opere interne e modifica facciata, non valutabili in termini di superficie e volume, potranno essere sanabili con idonee pratiche edilizie SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria riguardanti l'aspetto architettonico che strutturale per le eventuali opere in c.a. e quanto necessario, pratiche da concordarsi con l'Ufficio Tecnico. A conclusione di dette pratiche edilizie dovrà seguire la variazione catastale.

Occorre prestare maggior attenzione invece sull'ampliamento del balcone lato ovest, che dovrà essere valutato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quincinetto, altresì l'apertura del secondo cancello carraio.

Per l'unità immobiliare del piano primo, si dovrà provvedere all'ottenimento del titolo edilizio abilitativo per il completamento dei lavori, dei relativi certificati strutturali, di impianti, relativa pratica di variazione catastale e quanto si renderà necessario per il conseguimento del certificato di agibilità.

Occorre premettere che alla luce dell'evolversi delle disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica che rivede le regole delle sanatorie e oblazioni, le informazioni in termini di costi dovrà essere affrontato al momento dello svolgimento delle pratiche in sanatoria e definite con l'Ufficio Tecnico. Al valore di stima viene applicato la percentuale di riduzione del 5% per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Quincinetto in data 09.07.2024 il terreno su cui sorge l'immobile secondo le disposizioni del PRGC ricade: in 100% "Area totalmente edificate" art. 4.01 N.t.A., vincoli incidenti 100% "Area di rispetto cimiteriale" Art. 8.01 N.t.A., classe geomorfologica 100% "Classe II2" – Art. 8.04.2 N.t.A. (All. n. 10).

f) “Accerti, per tutti gli immobili, l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica”

Dall'esito delle verifiche eseguite sul sito della Regione Piemonte SIPEE, l'immobile non possiede l'attestato di certificazione energetica (ACE).

g) “Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), in presenza di irregolarità o difformità, a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni”.

Le unità immobiliari in oggetto come indicato al quesito a) risultano censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Quincinetto ove sono correttamente intestate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27.02.1985 n. 52, come integrato e modificato dal D.L. n. 78 del 31.05.2010 convertito dalla L. 122/2010 si precisa che:

- I dati di identificazione catastale, riguardano le unità immobiliari in oggetto, raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto per le unità Foglio 10 n. 1577 sub. 2 e sub. 4 (All. n. 3-4), mentre l'unità immobiliare Foglio 10 n. 1577 sub. 3 la planimetria non risulta rilasciabile da parte dall'Ufficio del Territorio, poiché ancora in categoria F04 (in corso di definizione), rappresentato in via indicativa nell'elaborato planimetrico (All. n. 9).

Il confrontato catastale con lo stato di fatto avviene unicamente per il Foglio 10 n. 1577 sub. 2 e sub. 4, in particolare: sub. 2 rileva un ampliamento del balcone sul lato ovest, corrispondenza planimetrica per la distribuzione interna dei locali e portico; sub. 4 il locale autorimessa, la planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto.

h) “Precisi se le irregolarità riscontrate siano o meno ostative alla commerciabilità dei beni”.

Affinché gli immobili siano commerciabili è necessario che siano dotati dei requisiti di regolarità urbanistica, senza i quali gli stessi debbono ritenersi “abusivi totalmente o in parte” e come tali non commerciabili.

Il regime di commerciabilità dell'immobile trae fondamento dall'art. 40 L.47/85, 46 DPR 380/01 nonché con lo stato legittimo art. 9-bis DPR 380/01, inoltre con il recente “Decreto salva casa” convertito in Legge 69/2024 il 24.07.2024 ha riorganizzato il regime degli abusi edilizi, tolleranze costruttive e stato legittimo.

Al fine di procedere ad un trasferimento di un immobile, l'elemento sostanziale richiesto dalla normativa sono gli “estremi” della concessione, permesso di costruire, permesso in sanatoria ecc. pertanto l'atto non può essere effettuato su immobili in tutto o in parte abusivi, di conseguenza necessita procedere e assicurare, ove possibile la sanatoria degli abusi pur mediante il ripristino dello stato quo ante. Ne consegue l'essenzialità degli estremi del titolo abilitativo, che deve esistere realmente e riferibile all'immobile de quo.

Nel caso di specie, l'immobile è legittimato dal titolo C.E. n. [REDACTED] e successiva variante C.E. n. [REDACTED], le difformità presenti, opere interne e modifica in facciata, si possono ricondurre a parziali irregolarità rispetto alla C.E. n. [REDACTED], i cui lavori si possono far risalire al periodo del titolo 1998, queste criticità si ritengono non ostative alla commerciabilità dell'immobile sussistendo l'atto abilitativo citato.

i) “Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)”.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, sono risultate alla data del 17.07.2024 le seguenti formalità pregiudizievoli (All. n. 7):

- Iscrizione al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Notaio [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] terzo datore di ipoteca
per la quota di 1/2

Capitale: € 270.000,00

Tasso interesse annuo: 3,75%

Totale: € 504.000,00

Durata: 15 anni

Note: ipoteca colpisce il bene distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Quincinetto
al Foglio 10 mappale 1577 sub. 1-2-3-4 e altri beni.

- Iscrizione al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio [REDACTED]

A favore di: [REDACTED], per la
quota di 1/1

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] terzo datore di ipoteca
per la quota di 1/2

Capitale: € 90.000,00

Tasso interesse annuo: 6%

Totale: € 180.000,00

Durata: 15 anni

Beni: distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Quincinetto al Foglio 10 mappale
1577 sub. 1-2-3-4 e altri beni.

- Iscrizione al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Tribunale di Ivrea in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED], per la quota
di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 2

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2

Capitale: € 3.928,61

Totale: € 8.000,00

Beni: distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Quincinetto al Foglio 10 mappale

1577 sub. 2-3-4 e altri beni.

Annotazione: presentata il 23.12.2019 al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] – Riduzione di somma.

- Iscrizione al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Tribunale di Biella in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED], per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota di 1/2

Capitale: € 39.362,14

Tasso interessi: 8%

Totale: € 65.000,00

Beni: distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Quincinetto al Foglio 10 mappale

1577 sub. 2-3-4 e altri beni.

- Trascrizione al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

Sentenza dichiarativa di fallimento

Tribunale di Ivrea in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2

Beni: distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Quincinetto al Foglio 10 mappale

1577 sub. 2-3-4 e altri beni.

- Trascrizione al Reg. gen. [REDACTED] – Reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili

Tribunale di Ivrea in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota di 1/2

Beni: distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Quincinetto al Foglio 10 mappale 1577 sub. 2-3-4 e altri beni.

j) "Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari".

L'attuale titolarità appartiene a:

- [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per la quota di 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per la quota di 1/2.

k) "Qualora il ctu non riesca ad accedere agli immobili comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvedere ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica".

Il signor [REDACTED] ha collaborato alle attività peritali.

Esame osservazioni delle parti

Le parti non hanno provveduto ad inviare le proprie osservazioni alla bozza di pre-consulenza tecnica.

Quanto nella presente relazionato ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, con il massimo scrupolo, indipendenza ed obiettività, si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia che le è stata accordata.

A corredo della presente relazione:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetria catastale Fg. 10 n. 1577 sub. 2
- 4) Planimetria catastale Fg. 10 n. 1577 sub. 4
- 5) Elaborato planimetrico
- 6) Atto Notaio [REDACTED]
- 7) Formalità pregiudizievoli
- 8) Pratica edilizia n. 9/94
- 9) Pratica edilizia n. 09/04-1
- 10) Certificato di destinazione urbanistica
- 11) Documentazione fotografica

Con Osservanza.

[REDACTED], 29.07.2024 – 28.09.2024

Il C.T.U.

Geom. [REDACTED]
(Firmato digitalmente)