

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Augusto SALUSTRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.99/2018 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Davide Nigri, nato a Ivrea (TO) il 12.08.1972, Libero Professionista con studio tecnico in Chiaverano (TO) alla Via Ivrea n.46, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n.7485, nominato consulente estimatore dei beni oggetto dell'esecuzione in data 26.06.2018, ha prestato giuramento in data 09.07.2018 presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Ivrea accettando l'incarico.

Esaminati gli atti, effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Torino e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea, effettuati i necessari sopralluoghi in loco per l'identificazione degli immobili, espone la trattazione dell'incarico conferito.

QUESITO

"Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, provveda il CTU a redigere l'elaborato peritale, avendo cura di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) Indicare gli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti e risalendo fino all'atto mediante cui ha acquistato l'ultimo dante causa, anche se questi abbia acquistato con titolo anteriore al ventennio;
- 2) Identificare il bene nei suoi esatti confini e nei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti previa estrazione della documentazione catastale aggiornata;
- 3) Specificare se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto) ovvero la sola quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari e precisando, ove il debitore risulti coniugato, se lo stesso sia in regime di comunione legale dei beni);
- 4) Descrivere sommariamente il bene anche in riferimento allo stato di conservazione ed allo stato di possesso del bene;
- 5) Se occupato da terzi, precisare il titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato; a tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto; c) la misura del canone pattuito.

- 6) Precisare l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare
 - 1) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - 2) atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione
 - 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
 - 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- 7) Estrarre copia delle ispezioni ipotecarie aggiornate e precisare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione, precisando il nome del soggetto a favore del quale risulta essere stata effettuata la trascrizione opponibile;
- 8) Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie. (l'eventuale aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica da richiedere al G.E. , in

caso di necessità, sarà oggetto di liquidazione a parte; l'eventuale frazionamento da eseguire sull'immobile sarà oggetto di autonoma richiesta al G.E. che, valutata l'opportunità, darà autonomo incarico da liquidarsi a parte); precisare se l'immobile pignorato sia provvisto già di certificazione energetica, ed in caso negativo precisi in perizia i costi necessari ad ottenerne il rilascio.

- 9) Provvedere alla valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, che si propongono di identificare per la vendita, avendo sempre cura di indicare i parametri di valore utilizzati come riferimento, ed in ogni caso i valori di mercato per migliaio di euro a metro quadro applicati per immobili simili nella zona di riferimento e la fonte di reperimento degli stessi; applichi il CTU inoltre un abbattimento forfetario del 10% rispetto al valore venale del bene per come stimato, 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.
- 10) Indicare se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore comporti o meno il pagamento dell' IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
- 11) Nel caso di pignoramento di quota esprimere motivato parere sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio, ovvero sulla alienabilità separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto altresì della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene; indicare le eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori.

RISPOSTE AL QUESITO PERITALE

1) Esaminata la certificazione ipocatastale prodotta dal creditore Procedente e l'atto di provenienza in capo alla [REDACTED], si evince la seguente cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà antecedenti al pignoramento:

- Successione in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], apertasi ab intestato in [REDACTED] ([REDACTED]) il 06.01.1961 e registrata presso l'Ufficio del Registro-Successioni di Torino in data [REDACTED] al n. [REDACTED] volume [REDACTED] per beni in [REDACTED] ([REDACTED]) devoluti agli eredi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà indivisa ciascuno degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 n.223 et 224 subb. 2 e 3 ed al Catasto Terreni al Foglio 22 nn. 54 et 87 e per la quota di proprietà indivisa di 5/36 ciascuno degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 n.219 subb. 2 e 3 e n.220 ed al Catasto Terreni al Foglio 22 nn.15, 66 et 67;
- Trascrizione in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II di Torino II ai numeri [REDACTED] / [REDACTED] dell'atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 di proprietà indivisa degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al Foglio 22 n.60 subb. 4, 5, 6 et 7 e al Foglio 22 n.229 subb.1, 2 et 3;
- Trascrizione in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II di Torino II ai numeri [REDACTED] / [REDACTED] dell'atto di compravendita del [REDACTED] rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) registrato a Torino in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 di proprietà indivisa degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al Foglio 22 n.229 subb. 1, 2 et 3;

- Successione in morte di ██████████, nato a ██████████ (██████) il ██████████, apertasi ab intestato in ██████████ (██████) il ██████████ e registrata presso l'Ufficio del Registro-Successioni di Torino in data ██████████ al n. ██████████ volume ██████████ per beni in Settimo Torinese (TO) devoluti all'erede ██████████ per la quota di 1/3 di proprietà indivisa degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 n.223 et 224 subb. 2 e 3 ed al Catasto Terreni al Foglio 22 nn. 54 et 87 e per la quota di proprietà indivisa di 5/36 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 n.219 subb. 2 e 3 e n.220 ed al Catasto Terreni al Foglio 22 nn.15, 66 et 67 e per la quota di proprietà di 1/2 indiviso degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 n.60 subb. 4, 5, 6 et 7 e n.229 subb.1, 2 et 3;

- Trascrizione in data 18.08.2004 presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 ai numeri ██████████ / ██████████ della successione in morte di ██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████ apertasi ab intestato in ██████████ (██████) in data ██████████ registrata all'Ufficio del Registro - Successioni di ██████████ in data ██████████ al rep. n. ██████████ / ██████████ per beni in Settimo Torinese (TO), pervenuti al de cuius in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati, devoluti a favore degli eredi ██████████, ██████████ e ██████████ per la quota di 1/3 di proprietà indivisa ciascuno degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Settimo Torinese (TO) al Foglio 22 n.221 subb. 2 et 3 e n.22 e degli immobili censiti al Catasto Terreni di Settimo Torinese (TO) censiti al Foglio 22 n.61 e per la quota di 7/36 di proprietà indivisa ciascuno degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 n.221 subb. 2 et 3 e n.222 ed al Catasto Terreni al Foglio 22 n. 15, 66 et 67 ;

- Trascrizione in data [redacted] presso la Conservatoria dei RR.II di Torino II ai numeri [redacted] / [redacted] e ai numeri [redacted] / [redacted] dell'atto di compravendita rogito rep. n. [redacted] / [redacted] notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted] per l'intero di proprietà contro [redacted], [redacted] e [redacted] per la quota di proprietà di 1/3 di proprietà indivisa degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al Foglio 22 n.219 subb. 2 et 3, n.220, n.221 subb. 2 et 3, n.222, n.223, n.224 subb.2 et 3 e degli immobili censiti al Catasto Terreni di Settimo Torinese (TO) al Foglio 22 nn. 15, 54, 61, 66, 67, 87 e contro [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà indivisa ciascuno degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al Foglio 22 n.60 subb. 4, 5, 6 et 7, n. 229 subb. 1, 2 et 3;

- 2) Gli immobili oggetto del pignoramento risultano catastalmente Identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino come segue:

Comune di SETTIMO TORINESE (TO), Catasto Fabbricati :

MIETI Società Agricola Semplice con sede in Settimo Torinese (TO), C.F. 97673080012 proprietà 1/1

Foglio 22 n.60 sub.4 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/6 classe 1 consistenza mq.78 sup. catastale mq. 95 rendita catastale Euro 249,76 ;

Foglio 22 n.60 sub.5 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/2 classe 1 consistenza mq.61 sup. catastale mq. 69 rendita catastale Euro 151,22 ;

Foglio 22 n.60 sub.6 Via Bergamo n.52 piano 1 Zona Censuaria U categoria A/3 classe 1 consistenza vani 3,5 sup. catastale mq. 97 rendita catastale Euro 207,87 ;



Foglio 22 n.60 sub.7 Via Bergamo n.52 piano 1 Zona Censuaria U categoria A/3 classe 1 consistenza vani 4,5 sup. catastale mq. 80 rendita catastale Euro 267,27 ;

Foglio 22 n.219 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/7 classe U consistenza mq.72 sup. catastale mq. 76 rendita catastale Euro 122,71 ;

Foglio 22 n.219 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/2 classe 1 consistenza mq.53 sup. catastale mq. 62 rendita catastale Euro 122,71 ;

Foglio 22 n.220 Via Bergamo n.52 piano T-1 Zona Censuaria U categoria A/4 classe 2 consistenza vani 7,5 sup. catastale mq.173 rendita catastale Euro 371,85 ;

Foglio 22 n.221 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T-1 Zona Censuaria U categoria C/2 classe 1 consistenza mq.65 sup. catastale mq.80 rendita catastale Euro 161,13 ;

Foglio 22 n.221 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/7 classe U consistenza mq.29 sup. catastale mq.34 rendita catastale Euro 49,42 ;

Foglio 22 n.222 Via Bergamo n.52 piano T-1 Zona Censuaria U categoria A/4 classe 2 consistenza vani 4,5 sup. catastale mq.103 rendita catastale Euro 190,57 ;

Foglio 22 n.223 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/7 classe U consistenza mq.83 sup. catastale mq.89 rendita catastale Euro 141,46 ;



Foglio 22 n.224 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/2 classe 1 consistenza mq.26 sup. catastale mq.36 rendita catastale Euro 64,45 ;



Foglio 22 n.224 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/2 classe 1 consistenza mq.48 sup. catastale mq.49 rendita catastale euro 118,99 ;

Foglio 22 n.229 sub.1 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/6 classe 4 consistenza mq.17 sup. catastale mq.20 rendita catastale Euro 87,80 ;

Foglio 22 n.229 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/6 classe 4 consistenza mq.21 sup. catastale mq.23 rendita catastale Euro 108,46 ;



Foglio 22 n.229 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T Zona Censuaria U categoria C/7 classe U consistenza mq.75 sup. catastale mq.79 rendita catastale Euro 127,82 ;

Comune di SETTIMO TORINESE (TO), Catasto Terreni :

Foglio 22 n.15 forno di centiare 26 senza redditi;



Foglio 22 n.54 pascolo classe U di are 4 centiare 71 reddito dominicale Euro 0,24 reddito agrario Euro 0,10 ;



Foglio 22 n.61 corte di are 5 centiare 87 senza redditi;

Foglio 22 n.66 corte di are 5 centiare 20 senza redditi;

Foglio 22 n.67 pascolo classe U di are 2 centiare 35 reddito dominicale Euro 0,12 reddito agrario Euro 0,05 ;

Foglio 22 n.87 prato irriguo classe 2 di are 28 centiare 12 reddito dominicale Euro 27,59 reddito agrario Euro 23,96 ;

Il cespite pignorato è un fabbricato denominato "Cascina Chela" composto da quattro unità abitative, autorimesse, magazzini e tettoie con aree esterne pertinenziali, il tutto confinante a corpo con i mappali nn. 51, 8, 21, 68, 20, 13, 179, 49, 12, 34 et 53 del Foglio 22.

Le planimetrie catastali delle u.i.u. non sono conformi allo stato di fatto, a parte quelle delle u.i.u. censite al Foglio 22 n.229 subb. 1, 2, 3 (fabbricato accessorio) ed i costi per le regolarizzazioni catastali sono da stimarsi in euro 2000,00 di onorario del tecnico oltre accessori di legge e diritti catastali

- 3) Il pignoramento riguarda la quota dell'intera proprietà in capo a MIETI Società Agricola Semplice con sede in Settimo Torinese (TO) C.F. 97673080012 per l'intero di proprietà ;
- 4) Dai sopralluoghi effettuati presso il fabbricato alla presenza del Custode Giudiziario si è constatato che la "Cascina Chela" è un fabbricato storico, con costruzione originaria risalente Presumibilmente al secolo XIX elevato su due piani fuori terra con al centro le n.4 unità abitativa e con ad est le autorimesse al P.T. e una tettoia chiusa soprastante non collegate tra loro e ad ovest dei depositi al P.T con soprastante tettoia chiusa non collegati tra loro; il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione pesante conclusi indicativamente nell'anno 2013, in quanto non è mai stato denunciato il fine dei lavori; le unità abitative sono costituite da :

Unità 1 : appartamento al piano terreno con accesso sia dal cortile a nord, sia dal cortile a sud e composto da una camera, cucina, antibagno e bagno;

Unità 2 : altro appartamento al P.T con accesso dal cortile a sud composto da ingresso su cucina, camera, bagno, salone;

Unità 3 : porzione di fabbricato semindipendente elevato su due piani oltre piano sottotetto collegati da due scale interne e ascensore con ingresso dal cortile a sud e composto di ingresso, disimpegno, locale tecnico, cantina al P.T, disimpegni, soggiorno, cucina, tre camere, locale di sgombero, doppi servizi, balcone sul lato sud al P.1, una soffitta allo stato grezzo non abitabile e soppalco agibile al P.2 sottotetto;

Unità 4 : appartamento al P.1 soprastante all'unità 1) composto di ingresso, soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, bagno, balcone sul lato sud;

L'estrema parte ovest del fabbricato è strutturata con magazzini al P.T e una tettoia chiusa al P.1, quest'ultima raggiungibile dalla scala che serve anche l'unità 4, mentre l'estrema parte est è strutturata in autorimesse al P.T e una tettoia chiusa al P.1, quest'ultima accessibile direttamente dall'unità 3; inoltre vi è un corpo di fabbrica distaccato composto da tettoia chiusa uso deposito e n.2 autorimesse e posto a sud sul lato opposto di Via Bergamo.

Il fabbricato principale, come già riportato, è stato oggetto di una ristrutturazione pesante che ha comportato interventi strutturali, con demolizione e rifacimento del tetto in legno, adeguamenti strutturali, realizzazione di scala in cemento armato e vano ascensore nell'unità 3, ed internamente tutte le unità abitative sono state oggetto di restauro con rifacimenti di impianti, pavimenti, serramenti.

La struttura muraria perimetrale in muratura tradizionale e gran parte dei solai sono rimasti immutati, specialmente per le unità 1, 2 e 4, che presentano solai a botte o a voltini in muratura originali, mentre l'unità 3 ha subito opere interne più radicali, con realizzazione di nuova scala interna di collegamento in cemento armato ed ascensore interno.

Le unità abitative presentano impianti di riscaldamento autonomo alimentato a GPL con caldaie singole, mentre a livello di finiture l'unità 3 si distingue dalle altre, presentando finiture di livello decisamente superiore e con impianto di riscaldamento a pavimento, rispetto alle altre unità che sono riscaldate con radiatori, essendo pensata per essere l'abitazione padronale del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare si presenta in stato manutentivo discreto, avendo subito un'intervento di ristrutturazione pesante conclusosi da poco più di dieci anni; le unità 1 e 2, a causa del fatto di essere libere da alcuni anni presentano tracce di umidità sui muri interni legati alla mancanza di areazione e di riscaldamento nei mesi invernali, mentre l'unità 3 è stata liberata dagli occupanti nei primi mesi dell'anno scorso;

Si segnala inoltre che una porzione della falda del tetto orientata a nord presenta un deperimento precoce delle tegole di copertura, legato probabilmente ad un difetto di fabbricazione delle tegole.

5) L'immobile risulta libero, ad eccezione dell'unità 4 al P.1 occupata con contratto di locazione scaduto e quindi non opponibile alla procedura in corso;

6) Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli od usi civici, oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

Il complesso immobiliare non è costituito in condominio.

Dall'atto di provenienza risulta costituita servitù di transito carraio e pedonale a favore di altri immobili di altre proprietà, nonché il diritto da parte della proprietà del mappale n.183 del Foglio 22 di posare la tubazione dell'acqua potabile e la fognatura a servizio, servitù da esercitarsi sui mappali 54, 67, 87 del Foglio 22 per la larghezza di 10 metri a partire dal confine della Via Bergamo fino al confine del mappale n.12 del Foglio 22; il complesso immobiliare invece gode di servitù attiva di transito carraio sul mappale n.8 del Foglio 22.

7) Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 31.01.2024, risultano le seguenti formalità che saranno cancellate dalla procedura:

ISCRIZIONI:

Iscrizione contro del [redacted] ai nn. [redacted] / [redacted] alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] / [redacted] a favore di [redacted] [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]), C.F. [redacted]

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili n. [redacted] / [redacted] notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Ivrea in data [redacted] trascritto all' Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] / [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted], C.F. [redacted] per la quota dell'intero di proprietà ;

I costi per la cancellazione delle formalità sono i seguenti:

- Euro 35,00 per la cancellazione dell' ipoteca volontaria a favore di [redacted]. ;

- Euro 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di [REDACTED] ;
- Imposta di Bollo: Euro 59,00 ;



Oltre l'onorario del professionista che provvederà materialmente alla cancellazione delle formalità, stimabile in Euro 400,00 oltre accessori di Legge.

Non insistono gravami di censo, livello o uso civico e non risultano al momento altri procedimenti giudiziari sul bene pignorato;



- 8) Dalla consultazione dell'atto di provenienza in capo alla proprietà eseguita e sia da quanto scaturito dall'accesso agli Atti Edilizi della Città di Settimo Torinese (TO), il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 con il rilascio successivo dei seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n.7778 del 01.04.1986 per realizzazione di modifiche interne;
 - Autorizzazione per la ristrutturazione di tettoia ad uso agricolo (Pratica Edilizia n.246/92) del 18.04.1993
 - Permesso di Costruire n.08432 del 09.01.2008 per ristrutturazione, restauro conservativo e recupero sottotetto ai fini abitativi, con inizio lavori in data 04.03.2008 e proroga alla fine dei lavori rilasciata in data 19.03.2012 prot. n.16659 con scadenza in data 04.03.2013, a cui non è seguita la comunicazione di fine lavori, la denuncia delle opere strutturali ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. n.380/2001 e la richiesta di agibilità con allegazione della certificazione degli impianti tecnologici, della variazione catastale con nuove planimetrie catastali e delle certificazioni energetiche delle n.4 unità abitative;



Il fabbricato principale non è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto, in base alla relazione del Settore Territorio-Servizio Edilizia Privata della Città di Settimo Torinese (TO) del 21.06.2023 a seguito del sopralluogo del 19.04.2023 dei tecnici comunali e degli agenti della Polizia Locale, avvenuto alla presenza del sottoscritto CTU e del Custode Giudiziario dott. Massimo Terranova, viene evidenziato innanzitutto che l'immobile *Cascina Chela* è riconosciuto quale "cascina storica", vincolata dal PRG, la cui disciplina è esplicitata dall' art. 63 delle N.T.A. che la inserisce nell'elenco degli edifici individuati quali beni culturali architettonici ai sensi della L.R. 35/95, approvato con deliberazione di C.C n. 84 del 22.11.2001.

In detti edifici, il recupero viene effettuato attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e opere di ristrutturazione interna con esclusione della ristrutturazione prevista dall' art. 3 lett. d) della D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di demolizione, per irreparabili condizioni di obsolescenza, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Quindi sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato con il rilascio del Permesso di Costruire n.08432 del 09.01.2008:

- Demolizione di tettoia sul lato ovest del fabbricato;
- Realizzazione di porticato sul lato nord;
- Realizzazione di opere interne, in cui si ravvisa il non corretto rispetto del D.M. Sanità 05.07.1975;
- Realizzazione di nuovo collegamento verticale tra piano terreno e piano primo dell'unità 3 ;
- Trasformazione d'uso da magazzino a garages;
- Modifica della quota degli orizzontamenti;
- Modifica della sagoma dell'edificio con innalzamento della quota colmo della copertura con aumento di volumetria;
- Modifica dei prospetti;
- S.L.P. (superficie lorda di progetto) diversa rispetto al progetto autorizzato per le unità 2 e unità 3, in particolare nell'unità 3 è stato realizzato un soppalco nel piano sottotetto a quota diversa e con una S.L.P. maggiore rispetto a quanto autorizzato;

In merito alle difformità edilizie è stato rilevato in particolare che è stata modificata la pendenza della falda del tetto ed è stata alzata l'imposta della copertura pertanto, al fine della predisposizione della Sanatoria Edilizia, che sarà a carico dell'aggiudicatario, occorrerà anche verificare:

- Il rispetto di quanto rilevato in loco ai contenuti dell'art.6 "Norme per il recupero dei sottotetti" della L.R. n.16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- Il rispetto dei contenuti dell'art.110 del Regolamento Edilizio della Città di Settimo Torinese "Coperture degli edifici" e dell'art.110.1 "Modalità di utilizzazione dei sottotetti"

In particolare viene rammentato che *"Nell'ambito degli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, effettuati ai sensi della L.R. n.16/2018 è ammesso l'innalzamento della sagoma del tetto fino a 0,70 m. dell'imposta, con il mantenimento della configurazione geometrica originaria"*.

Ai fini della Sanatoria Edilizia viene evidenziato che in data 06.04.2023 con D.C.C. n. 67 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale al PRG attivando così il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 che ammette l'applicazione della norma più restrittiva, che nel caso in esame comporta modifiche rispetto le destinazioni d'uso ammesse, conferma l'ammissibilità della funzione residenziale non agricola, prevedendo in questa circostanza temporale interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e viene inoltre evidenziato che l'intervento oggetto del Permesso di Costruire n.8432 del 09.01.2008 è stato realizzato in zona agricola nel rispetto dei contenuti dell'art.25 della L.R. n.56/1977 "Norme per le aree destinate ad attività agricole", pertanto non è stato assoggettato al pagamento dei contributi di costruzione previsti dall'art.16 del D.P.R. 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire", poiché il titolo si è concretizzato in virtù della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo che comportano, tra le altre cose, l'esonero dal pagamento dei

contributi come previsto dall'art. 17 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001, per cui se l'eventuale aggiudicatario dell'immobile non possiede i requisiti di cui all'articolo 25 della L.R. n.56/1977 è soggetto al versamento del contributo di costruzione in sanatoria in misura doppia di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001, come previsto dall'art.36 del D.P.R. 380/2001, mentre nel caso l'aggiudicatario possedesse i suddetti requisiti di cui all'art. 25 della L.R. n.56/1977 è soggetto al pagamento del contributo di costruzione in maniera singola.

Circa la quantificazione degli importi complessivi della sanatoria, non è possibile quantificarli in modo attendibile, tenendo anche conto che l'entità dell'importo del contributo di costruzione in sanatoria può essere in misura singola, nel caso l'aggiudicatario possedesse i requisiti di cui all'articolo 25 della L.R. n.56/1977, o in misura doppia nel caso l'aggiudicatario non li possedesse, oltre agli onorari dei professionisti per la redazione del progetto in sanatoria, della denuncia del calcolo strutturale e successivo collaudo in sanatoria, le redazioni delle relazioni sul contenimento del consumo energetico ex L.10/1989 e s.m.i. , le certificazioni energetiche delle n.4 unità immobiliari abitative e la variazione catastale con presentazione di nuove planimetrie catastali e tipo mappale per la demolizione della tettoia originariamente posta ad ovest del fabbricato principale che, vista l'entità del fabbricato, possono incidere per diverse decine di migliaia di euro, oltre al contributo di costruzione da quantificare in base alle tabelle della Città di Settimo Torinese che, come già riferito sopra, potranno essere in misura singola o doppia in base alla sussistenza o meno, da parte dell'aggiudicatario, dei requisiti di cui all'art.25 della L.R. n.56/1977, con il conteggio del contributo di costruzione da allegare all'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Inoltre c'è da segnalare che non è da escludere a priori la possibilità, nella peggiore delle ipotesi, in base alla relazione del Settore Territorio-Servizio Edilizia Privata della Città di Settimo Torinese (TO) del 21.06.2023, che alcune porzioni del fabbricato debbano essere demolite e ricostruite come autorizzato con il Permesso di Costruire n.08432 del 09.01.2008, con particolare riferimento al tetto in legno di copertura del fabbricato principale, e questo si potrà sapere solo una volta che ci sarà

la pronuncia della Commissione Edilizia della Città di Settimo Torinese a seguito di presentazione dell'istanza di sanatoria.

In alternativa, qualora effettivamente il tetto non sia sanabile, è possibile fare richiesta di fiscalizzazione dell'abuso edilizio ai sensi degli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001, con applicazione di una sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione della parte abusiva.

E' da precisare che la fiscalizzazione degli abusi edilizi si applica in caso di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo e a seguito di un accertamento dettagliato in cui si constata che il ripristino dello stato originario non è fattibile senza provocare danni irreparabili alla parte di edificio eseguita in conformità al titolo edilizio; l'impossibilità di demolizione dovrà essere eventualmente dichiarata dall'aggiudicatario e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione al ripristino.

La sanzione per la fiscalizzazione degli abusi per immobili ad uso residenziale, nel caso di parziale difformità dal titolo abilitativo, è pari al doppio del costo di costruzione della parte dell'opera realizzata in difformità, stabilito in base alla Legge n.392 del 27.07.1978.

E' bene ricordare che la fiscalizzazione non sana e regolarizza l'abuso edilizio, ma consente solo di mantenerlo e non demolirlo.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere tassativamente entro 120 gg. dalla trascrizione del Decreto di Trasferimento a presentare l'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria.

9) Si procede nella valutazione con la creazione di un' unico lotto, vista la situazione edilizio-urbanistica del fabbricato principale .

L'osservatorio immobiliare OMI ha rilevato nell'ultima rilevazione 1° semestre 2023 nella fascia periferica zona D1 del Comune di Settimo Torinese (TO) in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato, per le abitazioni di tipo civile (unica tipologia rilevata) in stato conservativo normale, un valore minimo unitario di euro 870/mq e un valore massimo unitario di euro 1300/mq.

Da indagine condotta presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Settimo Torinese (TO), si è accertato che, visto lo stato conservativo dell'oggetto di stima ed il pregio dell'immobile, si

può attribuire un valore unitario medio di euro 1200/mq, in linea con le ultime rilevazioni medie dell'OMI nella zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Superficie commerciale misurata (superficie lorda) :

Unità 1

Appartamento

mq. 80 x coefficiente 1,00 = mq. 80,00

Unità 2

Appartamento

mq. 135 x coefficiente 1,00 = mq. 135,00

Unità 3

Abitazione semi indipendente (casa padronale) su due piani

mq. 265 x coefficiente 1,00 = mq. 265,00

Balcone:

mq. 10 x coefficiente 0,30 = mq. 3,00

Cantine:

mq. 60 x coefficiente 0,40 = mq. 24,00

Soppalco

mq. 75 x coefficiente 0,50 = mq. 37,50

Sottotetto non abitabile

mq. 30 x coefficiente 0,40 = mq. 12,00

Unità 4

Appartamento al P.1

mq. 120 x coefficiente 1,00 = mq. 120,00

Balcone

mq. 6 x coefficiente 0,30 = mq. 1,80

Autorimesse al P.T

mq. 100 x coefficiente 0,50 = mq. 50,00

Tettoia chiusa al P.1

mq. 100 x coefficiente 0,30 = mq. 30,00

Magazzini al P.T

mq. 80 x coefficiente 0,40 = mq. 32,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 790,30

A riportare	mq. 790,30
Tettoia chiusa al P.1	
mq. 80 x coefficiente 0,30 =	mq. 24,00
Fabbricato accessorio Foglio 22 n.293	
Tettoia chiusa al P.T	
mq. 80 x coefficiente 0,40 =	mq. 32,00
Autorimesse al P.T	
Mq. 45 x coefficiente 0,50 =	mq. 22,50
TOTALE	<hr/> mq. 869,10
mq. 869,10 x euro 1200,00/mq. =	euro 1.042.920,00

quale valore commerciale più probabile del cespite pignorato.

Non è stato possibile quantificare l'ammontare esatto delle aree esterne di corte, in quanto l'area di corte a sud del fabbricato principale (mappali nn. 61, 66, 67, 54, 15 del Foglio 22), che presenta una recinzione con muretto in cemento armato e rete metallica, come rappresentata sulla mappa del Catasto Terreni non è conforme allo stato di fatto, in quanto non è stata stralciata dalla mappa catastale la sede stradale della Via Bergamo insistente sui mappali costituenti la corte lato sud, mentre i mappali 54, 67 et 87 del Foglio 22 sono gravati da servitù di transito di larghezza 10 metri; le aree di corte a nord del fabbricato (mappali nn. 60, 219, 220, 221, 222, 223 et 224) non presentano delimitazioni fisiche, a parte alcuni brevi tratti di recinzione in pali di ferro e maglia metallica verde, comunque da raffronto sull'estratto di mappa catastale le aree esterne, al lordo delle servitù di transito e della porzione di sede stradale (Via Bergamo) insistenti, dovrebbero avere una superficie complessiva superiore ai 5000 mq.

Vista l'incertezza, si è quindi preferito non computare nella stima le aree esterne.

Bisogna comunque tenere conto del fatto che, come già spiegato al punto 8) del quesito peritale, l'immobile non è conforme a livello edilizio-

urbanistico e catastale, e che per la cui regolarizzazione non è possibile conteggiare in maniera attendibile e certa gli oneri comunali di sanatoria. Inoltre non è vi è la certezza assoluta che si possa sanare completamente in maniera conservativa il fabbricato principale, con particolare riferimento al tetto in legno di copertura, che è di dimensioni notevoli (oltre 400 mq).

Pertanto il valore di stima di euro 1.042,920,00 riferibile ad uno stato edilizio-urbanistico e catastale conforme, deve essere abbattuto tenendo conto dell'incertezza sui costi di sanatoria e degli eventuali ripristini all'ultimo titolo autorizzativo, ovvero ai costi legati ad un'eventuale fiscalizzazione degli abusi, per cui viene applicata una decurtazione forfetaria del 50% del valore di stima, per un valore complessivo a base d'asta di euro 521.460,00

10) Trattandosi di bene di proprietà di una società semplice senza attribuzione di partita I.V.A., al prezzo di vendita non verrà applicata l'I.V.A. ;

11) L'esecuzione riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a [REDACTED] ;

Tanto è dovuto al Fiducioso incarico conferito; il sottoscritto rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si renda eventualmente necessario.

Chiaverano (TO), lì 03.02.2024

IL C.T.U.
Geometra Davide Nigri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:



- atto di provenienza in capo alla società esecutata;
- ispezione ipocatastale aggiornata al 31.01.2024;
- ricevuta di pagamento ispezione ipocatastale ;
- fattura di pagamento copie documentazione edilizio-urbanistica ricevuta dal Settore Territorio-Servizio Edilizia Privata della Città di Settimo Torinese (TO) ;
- fotografie;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- relazione del Settore Territorio-Servizio Edilizia Privata della Città di Settimo Torinese (TO) del 21.06.2023

