

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esec. Imm.
Giudice Dott.ssa D'Addato



R.G. 1756/2017
Procedente: UU
Esecutato: XX
(ID 1311)



PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
Beni in Villar Focchiardo, Giaglione e San Didero

PARTE A - BENI IN VILLAR FOCCHIARDO	2
PARTE B - BENI IN GIAGLIONE	9
PARTE C - BENI IN SAN DIDERO	17

Con provvedimento del 30.4.18 il G.E., verificato il deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ex art. 567 cpc, nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.



PARTE A - BENI IN VILLAR FOCCHIARDO

Individuazione dei beni

Si tratta di un terreno della superficie catastale complessiva di 2.552 mq censito al catasto terreni del comune di Villar Focchiardo al foglio 7 particelle 272, 273 e 447.

I dati catastali completi sono i seguenti:

- Foglio 7, mappale 272, prato irriguo di classe 2 superficie 11 are e 94 centiare reddito dominicale 4,93 € reddito agrario 5,24;
- Foglio 7, mappale 273, prato irriguo di classe 2 superficie 2 are e 60 centiare reddito dominicale 1,07 € reddito agrario 1,14;
- Foglio 7, mappale 447, prato irriguo di classe 2 superficie 10 are e 98 centiare reddito dominicale 4,54 € reddito agrario 4,82;

Titolarità e cronistoria

L'immobile è in piena proprietà di:

- YYWW nato a
- YYZZ nato a

Gli esecutati lo hanno acquistato in parti uguali con atto notaio Rosario Insabella del 28.4.2001 rep.n. 144.802/32.155 trascritto il 23.5.01 ai nn. 3683/2742 dal padre YY FFF,

Il dante causa degli esecutati lo aveva acquistato con atto notaio Insabella in data 22.11.1998 rep.n. 88669/19666, trascritto a Susa il 19.12.1988.

I dati indicati nella documentazione ex art. 567 c.p.c., corrispondono a quelli effettivi ed esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Susa il 15.5.2007 ai nn. 4744/932 in forza di atto di mutuo rogito notaio Vesce in data 14.5.2007 rep.n. 10184/3340 a favore della
a Bergamo



- Ipoteca legale iscritta a Susa il 14.9.2009 ai nn. 7800/1228 in forza di atto di Equitalia Nomos spa in data 3.9.2009 n. 111933/110 a favore di _____ spa con sede legale a Torino YYWW per la quota di 1/2
- Ipoteca giudiziale iscritta a Susa il 9.10.20012 ai nn. 6405/749 in forza di decreto ingiuntivo in data 16.11.10 n. 213 a favore di _____ con sede a _____ contro YYWW per la quota di 1/2
- Ipoteca giudiziale iscritta a Susa il 17/6/2015 ai nn3799/373 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 17/7/13 n. 10606 a favore di KKKK nato a _____ contro YYWW per la quota di 1/2
- Ipoteca giudiziale iscritta a Susa il 6.11.2015 ai nn. 7410/751 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 28.1015 n. 5262 a favore di _____ a spa con sede a Cuneo
- pignoramento trascritto a Susa il 18/1/2018 ai n.ri 494/392 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino il 2.12.2017 n. 30239 a favore di _____ S.p.A con sede in Bergamo

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso sui medesimi immobili.

Limitazioni derivanti da altri titoli

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto ed il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Limitazioni di natura condominiale e spese

L'immobile non fa parte di un condominio.

Vincoli e oneri

Nulla da segnalare.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 18.10.18 ho verificato che sul terreno sono depositati materiali e attrezzature edili di varia natura come gru e baracche di cantiere prefabbricate. L'esecutato ha riferito di avere l'intenzione di rimuovere materiali e attrezzature, che sarebbero di proprietà dell'esecutata, ma, considerato che sono



ormai diversi anni che sono lasciate alle intemperie è possibile che non le rimuova e che quindi debba farlo l'aggiudicatario.

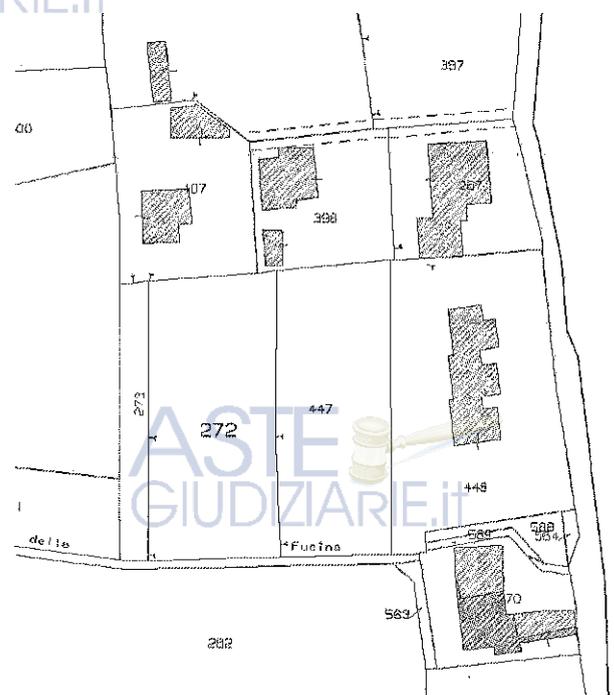
Descrizione dell'immobile



Si tratta di un terreno di forma regolare, di andamento pianeggiante o meglio moderatamente inclinato, posto alcuni metri più in alto, come quota altimetrica, di quelli circostanti già edificati. La posizione è ottima, essendo in prossimità di piazza Abegg.

L'accesso avviene tramite un passaggio privato chiuso da un cancello che conduce anche ai garage del condominio di villette del mappale 448.

La servitù è apparente e risalente perché al fondo del passaggio privato c'è un vecchio cancello metallico che conduce nel terreno oggetto della presente.



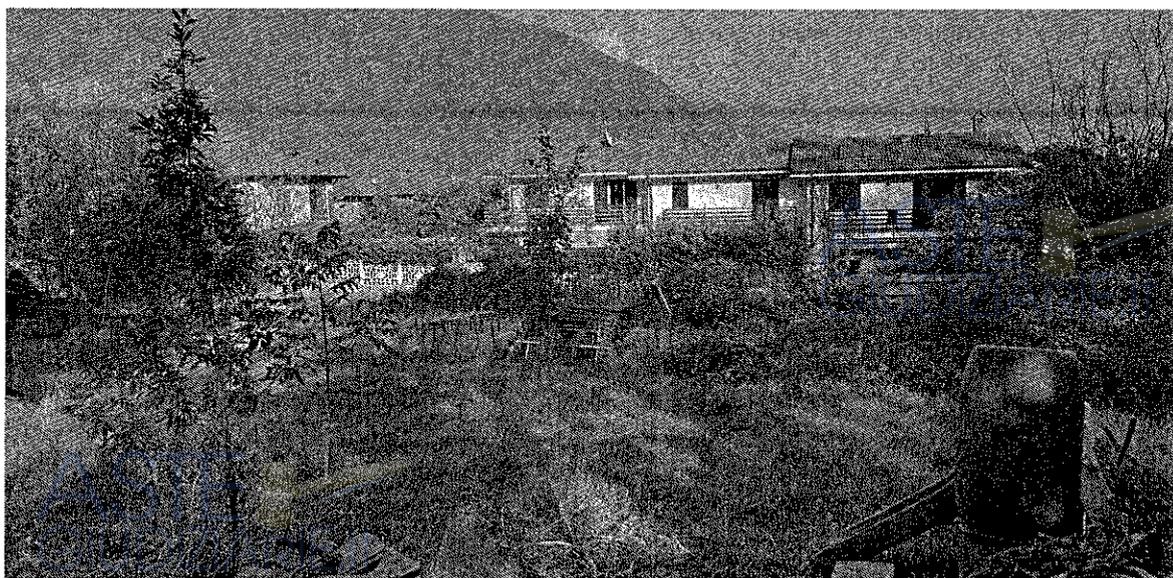


GIUDIZIARI.E.IT

In alto il cancello automatico che conduce al passaggio privato e sulla sinistra la rampa che da accesso all'autorimessa del condominio di villette. In basso il vecchio cancello metallico che conduce nel terreno.



A seguire immagini del terreno.





Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato si tratta di un terreno edificabile con un indice di 0,8 mc/mq che, considerata la sua superficie di circa 2.500 mq, può ospitare circa 2.000 mc di volumetria edificabile.

Si evidenzia che gli esecutati avevano acquistato il mappale 271 che è poi stato frazionato nel 2002 per formare il 447 e, insieme ad altri mappali, il 448 sul quale è stato realizzato il condominio di villette. In relazione alla servitù di passaggio per l'accesso alla strada, l'esecutato ha anche riferito circa l'esistenza di un accordo con il condominio per futuro allacciamento alla fognatura, ma si tratta di servitù la cui trascrizione non è stata trovata.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si tratta di un terreno privo di costruzioni sul quale sono depositati materiali, attrezzature e piccole baracche da cantiere che andranno rimosse.

Il piano regolatore classifica l'area con la sigla Rbm1 che è disciplinata dalle norme che seguono.



-  Ra Centro storico (art. 22/5)
-  Rbm Aree residenziali di recupero (art. 22/7)
-  Rbm1 Lotti liberi (art. 22/7)
-  Rc Aree residenziali di completamento (art. 22/8)
-  Rn Aree residenziali di nuovo impianto (art. 22/9)



ARTICOLO 22/7

	DENOMINAZIONE	CODICE
	Residenziale di Recupero	Rbm
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata a media densità in epoche recenti priva di valore storico-ambientale da salvaguardare.	
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente.	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3 C1, C3, T1, T2 S1, S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a), b), c), d), e), f), g)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretto per interventi b) c) d) g) per Rbm Diretto per intervento e) per lotti fino a mq. 1.000 in Rbm1 Permesso Convenzionato per intervento e) per lotti sup. a mq. 1.000 nelle Rbm1 SUE per intervento di tipo f) ed e) > 5.000 mq.	

Indici Urbanistici ed Edilizi

Rbm	Rbm1
$I_f = mc/mq. 0,8$	$I_t = 0,8$
$N_p = n. 2$	$N_p = n. 2$
$H = mt. 7$	$H = mt. 7$
$R_c = mq/mq. 0,30$	$R_c = mq/mq. 0,30$

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Negli edifici esistenti nelle aree Rbm dalla data di approvazione delle norme, sono ammessi gli interventi previsti dal prec. art.9 alle lettere b), c), d), g) e ampliamento fino alla densità fondiaria ammessa consentita.
- Nelle aree Rbm1 superiori a mq. 1.000 è consentito l'intervento di tipo e) con Permesso Convenzionato ex art. 49, 5° c. L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013 nel rispetto degli indici prescritti, con cui siano reperite o monetizzate aree a servizi nella quantità prevista all'art.21 stessa legge; superfici a parcheggio pubblico nella misura minima di 5 mq/ab. dovranno comunque essere reperite in sito. **Nel caso in cui l'area da dismettere sia inferiore a mq 100 o non sia prospiciente una viabilità pubblica è possibile la monetizzazione totale delle aree a servizi. Inoltre per lotti superiori a mq 1000, qualora la volumetria sia contenuta in mc 800, è possibile l'intervento diretto; qualora in un secondo tempo si implementasse la volumetria è obbligatorio il Permesso Convenzionato (II° var/parz).**
- Nelle stesse aree Rbm1 con Permesso Convenzionato ex art.49 L.R.56/77 o con SUE è ammesso l'insediamento di volume derivato da aree a servizi o a strade dismesse gratuitamente al Comune reperite all'interno di aree Rbm con un incremento massimo del 20% della densità territoriale consentita e nel rispetto della densità fondiaria $I_f=1,2 mc/mq.$ nonché delle altre prescrizioni (altezza, distanze).
- Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica (f) tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate ai sensi dell'art.17, 8° c. L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013 o, in caso di P.P.A., ai sensi dell'art.32 L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013, con le densità prescritte e con la possibilità di recuperare tutto il volume esistente se superiore alla densità territoriale e la dismissione gratuita di aree a servizi pari a 25 mq/abitante per volume aggiunto con



Regolarità catastale

Il terreno è regolarmente accatastato al catasto terreni con i dati che si sono premessi.



Attestato prestazione energetica

Per i terreni non è prevista la certificazione energetica.



Stima

Per la stima si è considerata la possibilità di realizzare circa 2.000 mc di volumetria edificabile, che equivale a circa 650 mq di superficie residenziale. Si è poi ipotizzato un costo di costruzione di circa 1.600 €/mq e un prezzo di vendita di circa 2.000 €/mq.

Il valore del terreno è quindi risultato pari a circa 225.000 € che corrisponde a 90 €/mq.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	comm.	considerata	al mq di sup.	totale a corpo
Due appartamenti con box, magazzino e cortile tutti da ultimare		2500	€ 90,00	€ 225.000,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi		€	-
	oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino		€	-
	stato d'uso		€	-
	manutenzione		€	-
	possesso		€	-
	oneri giuridici non eliminabili		€	-
	spese condominiali insolute		€	-
	totale deprezzamenti		€	-
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti			€	225.000,00



PARTE B - BENI IN GIAGLIONE



Individuazione dei beni

Si tratta di un vecchio fabbricato completamente da ristrutturare sito in una frazione alpina del comune di Giaglione con due piccole aree esterne pertinentziali e precisamente di:

I) Fabbricato sito in Via Creusa senza numero civico entrostante a terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 25, mappale 2487 di are una e centiare quarantaquattro, compendiate:

- AL PIANO SEMINTERRATO: porzione di fabbricato collabente;
- AL PIANO TERRENO: porzione di fabbricato collabente;
- AL PIANO PRIMO: due camere, cucina, balcone, veranda e terrazzo;
- AL PIANO PRIMO: porzione di fabbricato collabente;
- AL PIANO SECONDO: porzione di fabbricato collabente;

il tutto fra le coerenze: i mappali numeri 1334, 1361 e 2407 del foglio 25 del Catasto Terreni e la strada.

Detti immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati:

- foglio 25, mappale numero 2487, sub. 2, Via Creusa SNC, piano 1, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, RC Euro 102,26;
- foglio 25, mappale numero 2487, sub. 3, Via Creusa SNC, piano S1-T-1-2, unità collabenti;
- foglio 25, mappale numero 2487, sub. 1, Via Creusa SNC, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 2 et 3 del mappale 2487 del foglio 25;

II) Area Urbana entrostante al mappale 2521 del foglio 25 di centiare quarantaquattro, posta fra le coerenze: i mappali 2496, 2494, 2182 et 1318 del foglio 25.

Detta unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati:

- foglio 25, mappale numero 2521, Via Creusa SNC, piano T, categoria area urbana, metri quadri 44;

III) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 25, mappale numero 2493, prato irriguo di classe 1, di centiare 44, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,16, fra le coerenze: la strada ed i mappali 2494, 2333 e 2332 del foglio 25 del Catasto Terreni.



Titolarità e cronistoria

Gli immobili sono in piena proprietà della società:

"JJJ XXSOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI YYZZ E WW"

L'esecutata ha acquistato l'immobile con atto notaio Alberto Vesce del 7.10.2009 rep.n. 13774/5912 trascritto il 15.10.2009 ai nn. 8540/6193 dal

La dante causa dell'esecutata aveva acquistato l'immobile per successione legittima alla signora
..... come da dichiarazione di
successione presentata a Susa, classificata al numero 97, trascritta a Susa il 977 ai
numeri 2375/2032 e successivo atto di divisione a rogito Dottor Aldo Annese, già Notaio in Susa, in data
..... 7, repertorio numero 2, registrato a Susa 7 al numero o, trascritto a
Susa l'8 agosto ai numeri

I dati indicati nella documentazione ex art. 567 c.p.c., corrispondono a quelli effettivi ed esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento trascritto a Susa il 27/9/2011 ai n.ri 7145/5123 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino il 20/7/2011, n. 18178 a favore di L
S.....
- pignoramento trascritto a Susa il 18/1/2018 ai n.ri 494/392 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino il 2.12.2017 n. 30239 a favore di

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso sui medesimi immobili.

Limitazioni derivanti da altri titoli

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto ed il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



Limitazioni di natura condominiale e spese

L'immobile non fa parte di un condominio.

Vincoli e oneri

Nulla da segnalare.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 18.10.18 ho verificato che l'immobile è libero, vuoto e inutilizzato da anni anche perché completamente da ristrutturare.

Descrizione dell'immobile

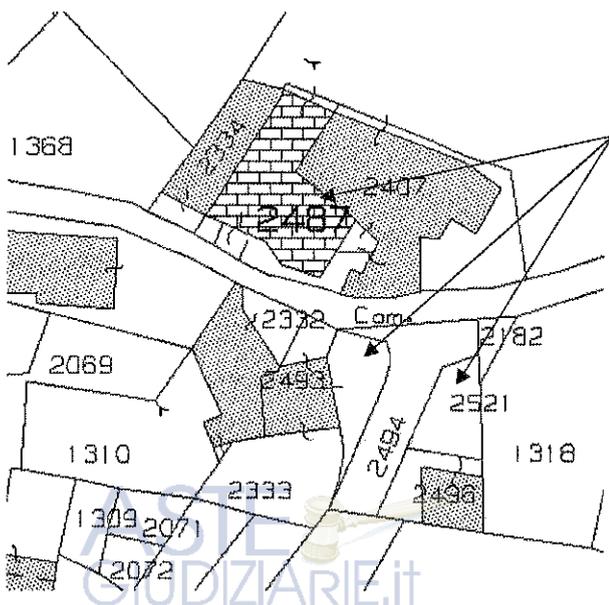


Si tratta di un vecchio immobile a tre piani fuori terra e uno interrato con muratura in pietra, solai in parte a volta in pietra in parte in legno e in parte in cemento armato. La copertura è in lastre di pietra con travi in legno.

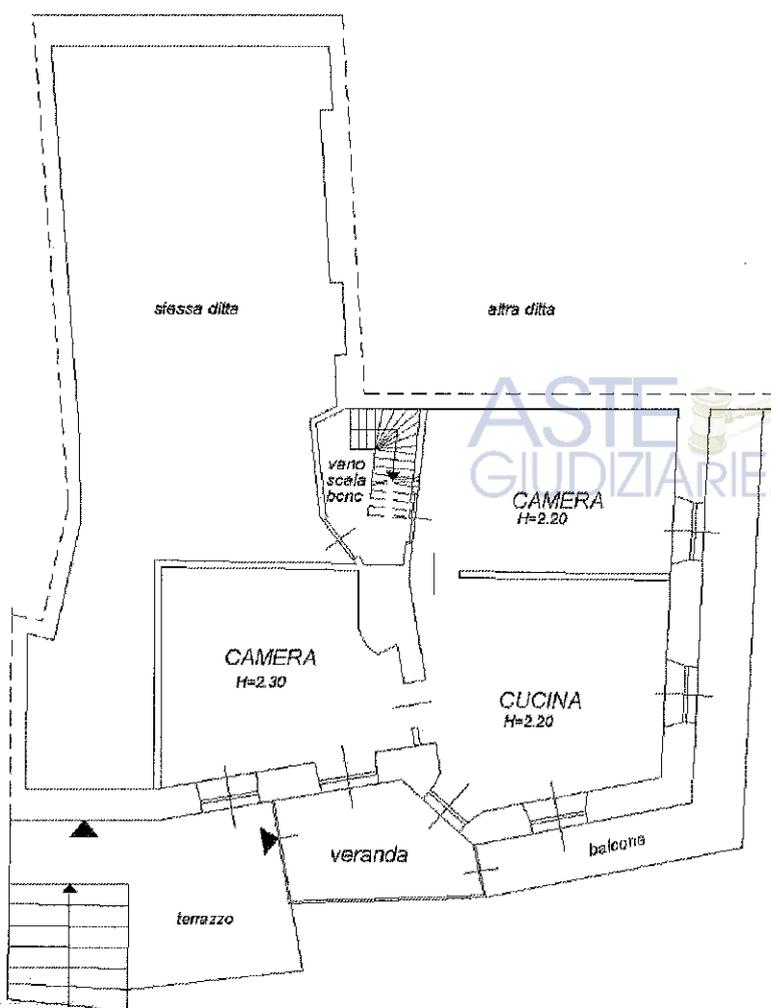


L'immobile condivide i muri di confine con i due fabbricati posti in aderenza: un garage/magazzino ad un piano fuori terra e una casa di civile abitazione a tre piani fuori terra.





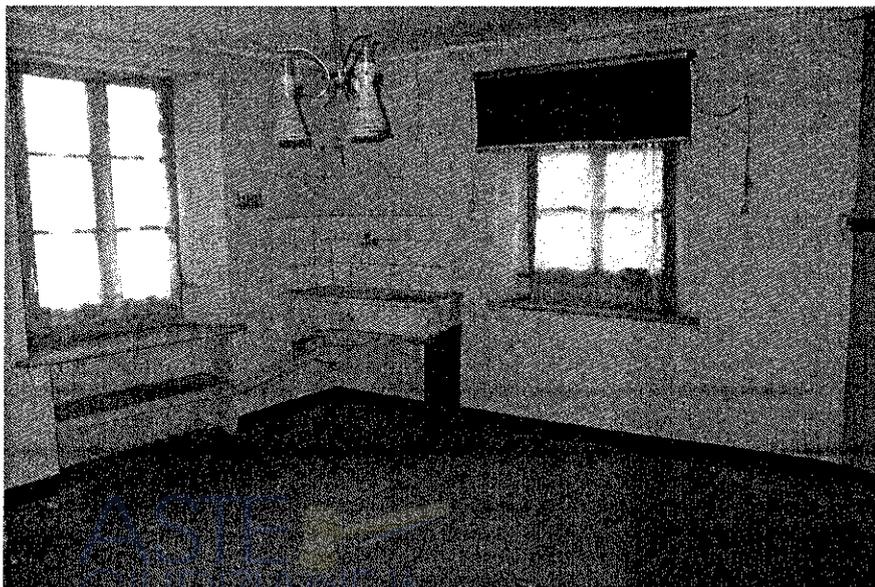
L'immobile, accatastato sulla particella 2487, dispone di due piccole aree esterne pertinentziali accatastata ai nn. 2493 e 2521.



L'unica porzione di immobile sufficientemente in buono stato da essere accatastata come abitazione (ma comunque di fatto non inutilizzabile perché priva di impianti funzionanti e gravemente degradata) è posta al piano primo e descritta nella scheda qui riprodotta.

Le altre porzioni sono accatastate come unità collabenti, cioè porzioni di immobili il cui elevato livello di degrado le rende inadatte all'uso e incapaci di produrre una rendita.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immagine del locale
accatastato come cucina.



Porzione di sottotetto a
doppia altezza.

In conclusione si tratta di un immobile completamente da ristrutturare la cui superficie commerciale si può stimare in 250 mq pari a circa due volte la superficie catastale della particella 2487 che ammonta a 144 mq. Si evidenzia che la ristrutturazione, probabilmente, dovrà comprendere il rifacimento dei solai, sia perché staticamente non idonei sia per dotare le camere di altezze interne opportune.

	sup. catastale (mq) circa	coeff.	Sup. commerciale (mq)
appartamento	54	1	54
unità collabente			174
aree esterne pertinenziali	88	0,25	22
TOTALE	142		250

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Regolarità edilizia ed urbanistica

La legge punisce le irregolarità edilizie, che possono essere gravi o lievi, con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, colpiscono anche l'acquirente di un immobile irregolare.

Nei casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente una multa, che per la verità nella pratica viene comminata molto raramente.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudizialmente per soddisfare i creditori del proprietario).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o in modo non totalmente difforme da quello o senza variazioni essenziali. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono sostanzialmente uguali o *conformi* ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità cosiddette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituiscono un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale, che sono da valutarsi sempre con riferimento alla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto.



Nel caso specifico si riferisce che:

Si tratta di un immobile commerciabile perché costruito in data anteriore al 1967 perché successivamente non ha subito modifiche che ne compromettono la commerciabilità.

Si tratta di un immobile non agibile perché completamente da ristrutturare.



Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle per esempio che omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Si riferisce che l'immobile è commerciabile in quanto l'accatastamento è conforme allo stato di fatto.



Attestato prestazione energetica

L'immobile dispone dell'attestato di certificazione energetica previsto dall'art. 5 comma 2 del DM 19.2.07 datato 29.9.2009 che lo classifica in classe G (con efficienza energetica molto bassa).

Stima

Si tratta di un immobile che non può essere utilizzato come abitazione senza effettuare una importante e costosa ristrutturazione. In particolare la ristrutturazione si prevede costosa per la difficoltà del trasporto di materiali, considerata la scarsa larghezza e l'elevata ripidità della strada di accesso e per la presenza di altri fabbricati adiacenti, che potrebbero subire lesioni qualora i lavori non fossero condotti con le opportune attenzioni. Le caratteristiche dell'immobile, di contro, non giustificano una spesa elevata, perché la collocazione non è felice, in quanto, pur essendo sul lato sud della valle, ha la vista coperta da un altro fabbricato e prende poco sole.

Tutto ciò lascia pensare che non sia facile trovare un amatore, se il prezzo non risultasse allettante.



Considerato poi che in base alle quotazioni OMI, evidenziate nell'immagine che segue, i prezzi degli immobili residenziali di Giaglione, in normali condizioni di manutenzione (quindi già utilizzabili) sono piuttosto bassi (quindi in larga parte determinati dal costo della manodopera e dei materiali e solo in minima parte dal valore del terreno o del rudere ristrutturato), non si può che proporre un valore piuttosto basso.

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	530	780
Box	NORMALE	370	510
Ville e Villini	NORMALE	610	900

Si stima quindi l'immobile per l'importo di 15.000 € come evidenziato nella sottostante tabella.

	Superficie in mq	Valore dell'immobile	
	comm. considerata	al mq di sup.	totale a corpo
Fabbricato da ristrutturare e due aree esterne di pertinenza	250	€ 60,00	€ 15.000,00
Adeguamenti della stima per			
	assenza di garanzia per vizi		€ -
	oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino		€ -
	stato d'uso		€ -
	manutenzione		€ -
	possesso		€ -
	oneri giuridici non eliminabili		€ -
	spese condominiali insolute (considerando le ultime due		€ -
	totale deprezzamenti		€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti			€ 15.000,00



PARTE C - BENI IN SAN DIDERO

Individuazione dei beni



Si tratta dei seguenti enti immobiliari siti nel comune di San Didero via Roma 34:

1. appartamento in corso di costruzione non ultimato sito al primo piano (secondo fuori terra) dell'edificio a due piani fuori terra oltre a interrato e sottotetto posto sul lato est composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e terrazzo con piccolo locale centrale termica, oltre a sottotetto non abitabile posto superiormente all'appartamento, area esterna esclusiva nel cortile e locale garage al piano interrato.

L'appartamento è posto alle coerenze di: vuoto su cortile esclusivo di terzi a tre lati, vano scale e altro alloggio del piano. Il sottotetto è posto alle coerenze di: vuoto su cortile di terzi a tre lati e altro sottotetto. L'area esterna è posta alle coerenze di: area esterna di proprietà di terzi, altra ditta mappale 421, via Roma, rampa comune che conduce al piano interrato. Il garage è posto alle coerenze di: altra autorimessa, area di manovra, altra autorimessa e sottosuolo cortile a due lati.

L'appartamento, il sottotetto e l'area esterna sono accatastati al catasto fabbricati del comune di San Didero al foglio 2, particella 497, sub. 15, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 mq escluse le aree esterne 85 mq rendita 309,87 €, indirizzo via Roma SNC.

Il garage è accatastato al catasto fabbricati del comune di San Didero al foglio 2, particella 497, sub. 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 50 mq, rendita 116,20 €, indirizzo via Roma SNC.

2. appartamento in corso di costruzione non ultimato sito al primo piano (secondo fuori terra) dell'edificio a due piani fuori terra oltre a interrato e sottotetto posto sul lato ovest composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e terrazzo con piccolo locale centrale termica, oltre a sottotetto non abitabile posto superiormente all'appartamento, area esterna esclusiva nel cortile e locale garage al piano interrato.

L'appartamento è posto alle coerenze di: vuoto su cortile di terzi a tre lati, vano scale e altro alloggio del piano. Il sottotetto è posto alle coerenze di: vuoto su cortile di terzi a tre lati e altro sottotetto. L'area esterna è posta alle coerenze di: cortile di proprietà di terzi, altra ditta mappale 421, area esterna di proprietà di terzi, rampa comune che conduce al piano interrato. Il garage è posto alle coerenze di: altra autorimessa, area di manovra, vano scale e sottosuolo cortile a due lati.

L'appartamento, il sottotetto e l'area esterna sono accatastati al catasto fabbricati del comune di San Didero al foglio 2, particella 497, sub. 14, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 mq escluse le aree esterne 85 mq rendita 309,87 €, indirizzo via Roma SNC.



Il garage è accatastato al catasto fabbricati del comune di San Didero al foglio 2, particella 497, sub. 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita 77,47 €, indirizzo via Roma SNC.

3. Magazzino con w.c. in corso di costruzione non ultimato con terreno adibito a cortile.

L'immobile è posto alle coerenze di: mali 442, 437, 444, 422, 421, via Roma e strada Gaudiotti.

L'immobile è accatastato per la massima parte al catasto fabbricati del comune di Dan Didero al foglio 2, particella 497, sub. 16, categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 25,82 €, indirizzo via Roma SNC e in minima parte al catasto terreni del comune di San Didero come segue:

- Foglio 2, mappale 415, vigneto di classe 2, superficie 23 mq, reddito domenicale 0,08 € e agrario 0,08 €:
- Foglio 2, mappale 438, vigneto di classe 2, superficie 46 mq, reddito domenicale 0,15 € e agrario 0,15 €:
- Foglio 2, mappale 441, vigneto di classe 2, superficie 38 mq, reddito domenicale 0,13 € e agrario 0,13 €:
- Foglio 2, mappale 443, vigneto di classe 2, superficie 25 mq, reddito domenicale 0,08 € e agrario 0,08 €:
- Foglio 2, mappale 490, vigneto di classe 2, superficie 155 mq, reddito domenicale 0,52 € e agrario 0,52 €:

Titolarità e cronistoria

Gli immobili sono in piena proprietà della società:

"GGG XXSOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI YYZZ E WW"

L'esecutata ha acquistato l'immobile con atto notaio Alberto Vesce del 5.4.2008 rep.n. 11718/4411 trascritto il 18.4.2008 ai nn. 3593/2603 dal I

La dante causa dell'esecutata aveva acquistato l'immobile in base ai seguenti titoli: atto di donazione a rogito Dottor Rosario Insabella, già Notaio in Almese, in data 7 settembre 1980, repertorio numero 52387/11907, registrato a Rivoli il 24 settembre 1980 al numero 6260 e trascritto a Susa il 7 ottobre 1980 ai numeri 5482/4586, contro decedi quanto ai mappali 417, 441, 443, 490 e 491;

- atto di permuta a rogito Dottor Aldo Annese, già Notaio in Susa, in data 9 ottobre 2001, repertorio numero 73081/35067, registrato a Susa il 18 ottobre 2001 al numero 4725 ed ivi trascritto il 19 ottobre 2001 ai numeri 7551/5545 contr quanto ai mappali 415 e 438, al quale detti mappali pervennero in



virtù di successione legittima alla madre Signora _____ e da denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro di Susa e classificata al numero _____, trascritta a Susa il _____.

I dati indicati nella documentazione ex art. 567 c.p.c., corrispondono a quelli effettivi ed esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento trascritto a Susa il 30/7/2013 ai n.ri 5455/4146 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino il 25/5/2013, n. 13792 a favore di Vaie.
- pignoramento trascritto a Susa il 18/1/2018 ai n.ri 494/392 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino il 2.12.2017 n. 30239 a favore di _____ sede in Bergamo

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso sui medesimi immobili.

Limitazioni derivanti da altri titoli

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto ed il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Limitazioni di natura condominiale e spese

L'immobile costituisce un piccolo condominio amministrato senza formalità dai proprietari dei due alloggi del primo piano i quali non hanno segnalato di aver chiesto all'esecutata il pagamento di spese condominiali.

Dall'estrazione delle note di trascrizione delle vendite dei due appartamenti del piano terra si è appresa l'esistenza di un regolamento di condominio che è stato allegato alla prima vendita (quella del sub. 12) e accettato anche dal secondo acquirente (quello del sub. 13).



Si tratterebbe quindi di un regolamento accettato da tutti i condomini (i due del piano terra e l'esecutata) ma non trascritto sugli immobili oggetto della presente.

Si evidenzia che il regolamento prevede anche l'impianto ascensore, che era previsto nel progetto ma non è stato ancora costruito.

In particolare nella parte D della nota di trascrizione della vendita del sub. 13 si riferisce che: " la vendita è stata fatta ed accettata sotto l'osservanza piena e integrale del "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" contenuto in 22 facciate di cui 10 di regolamentazione, 2 di tabelle e 10 di planimetrie allegato all'atto mio rogito (notaio vesce) in data 7.10.2009 rep. N. 13772/5910, registrato a Rivoli il 9.10.09 e trascritto il 9.10.09 ai nn. 8422/6111, il quale, per miglior conoscenza si allega anche al presente atto. La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare detto regolamento, obbligandosi ad osservarlo con particolare riferimento a:

servitù per il posizionamento dell'impianto fognario costituito da fossa Imoff con degrassatore insistente sull'area facente parte del sub. 12;

elenco delle parti comuni sub. 1 ingresso, sub. 2 rampa, sub. 3 ascensore, sub. 4 scala, sub. 5 vano tecnico, sub. 6 area di manovra e sub. 7 area comune.

Il regolamento con le tabelle e le planimetrie (costituite dalle schede catastali è allegato alla presente).

Naturalmente l'immobile 3 (magazzino con cortile) non fa parte del condominio.

Vincoli e oneri

Nulla da segnalare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 20.10.18, con la presenza di YYZZ, ho verificato che gli appartamenti sono liberi e inutilizzati, anche perché inutilizzabili in quanto da completare, mentre sul terreno di pertinenza del piccolo magazzino sono riposte attrezzature edili di varia natura come gru e baracche di cantiere prefabbricate oltre a vari materiali. L'esecutato ha riferito di avere l'intenzione di rimuovere materiali e attrezzature che sarebbero di proprietà dell'esecutata, ma, considerato che sono ormai diversi anni che sono lasciate all'intemperie è possibile che non le rimuova e che quindi debba farlo l'aggiudicatario.

Descrizione dell'immobile

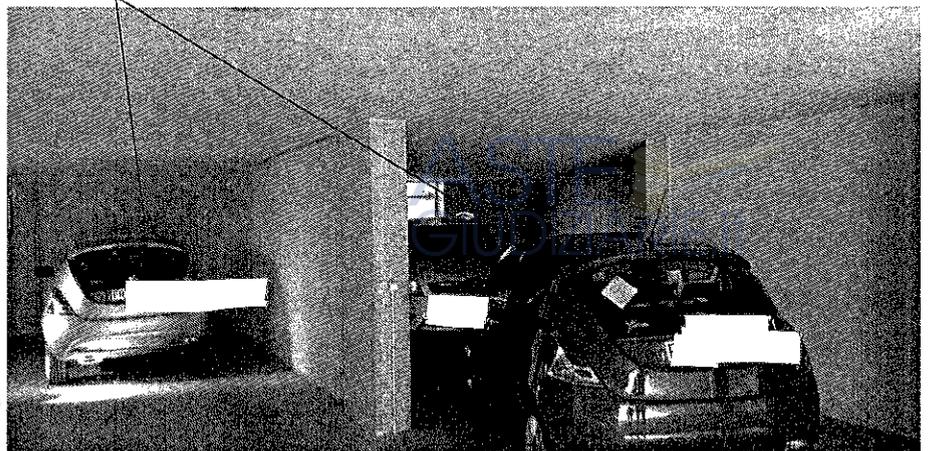


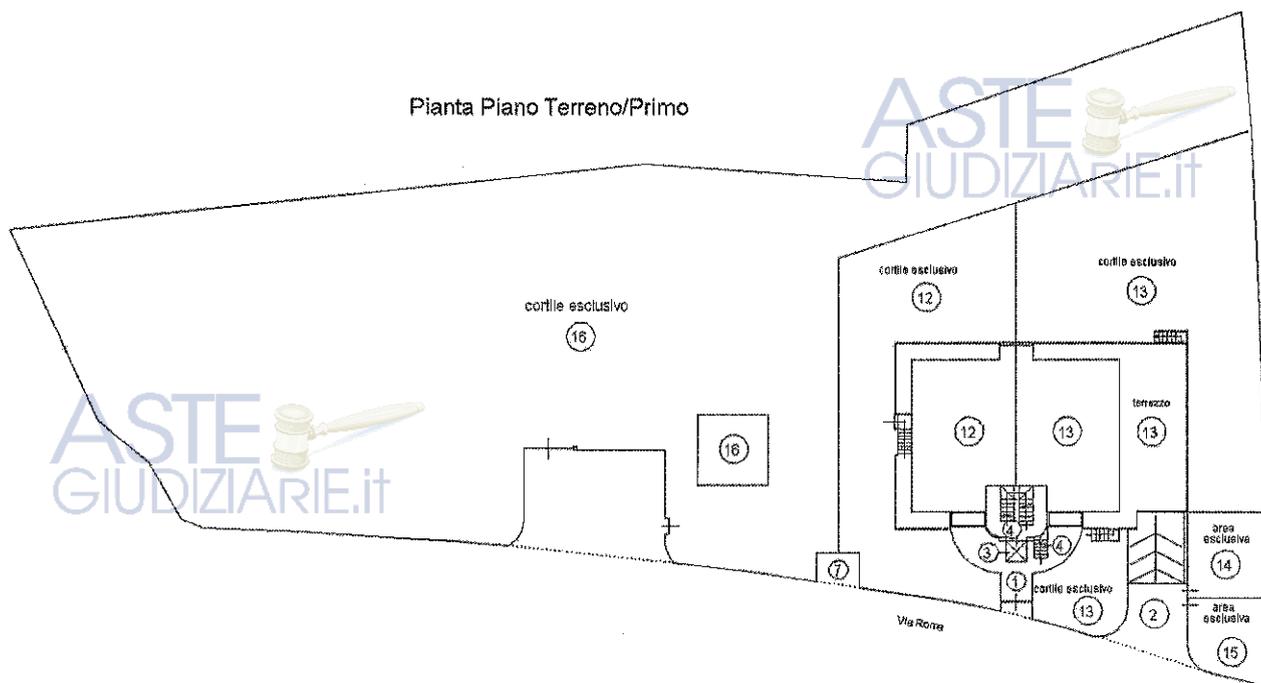
Appartamenti 1 e 2

Area verde esclusiva di entrambi

Garage di pertinenza appartamento 1 e 2 (le macchine sono dei condomini del piano terra che le rimuoveranno)

Si tratta di una costruzione con struttura in cemento armato, in particolare l'esecutato ha dichiarato di aver utilizzato il sistema Isotex.

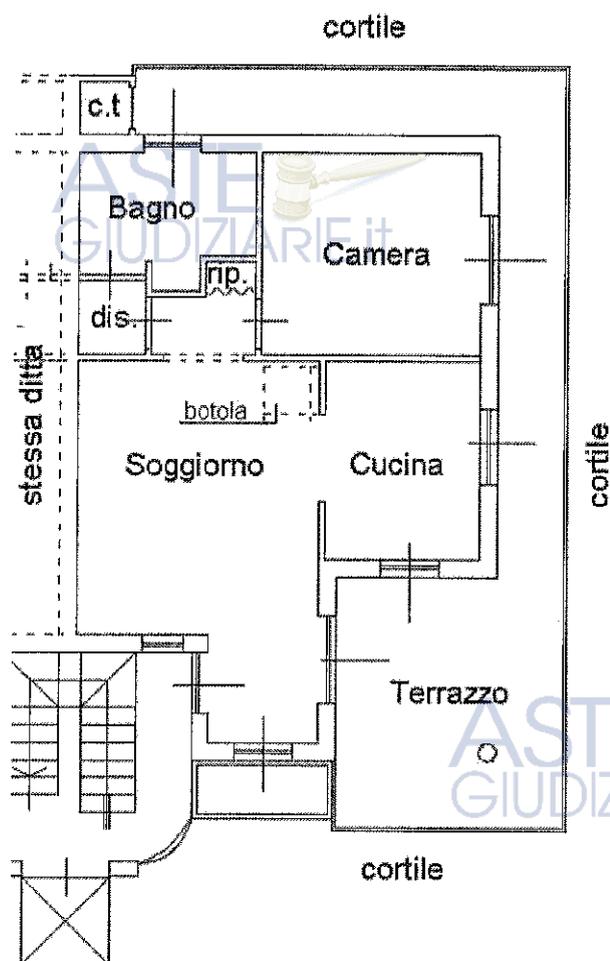




Si segnala inoltre che, parlando con il proprietario del sub. 13 si è appreso che le recinzioni dei terreni pertinenziali dei sub. 12 e 13 verso nord sarebbero state posizionate in difformità dai patti contrattuali e in posizione più favorevole all'esecutata e quindi sarebbero da spostare. Per il sub. 13 è stata già emessa una sentenza di primo grado che lo accerta. In sostanza le schede catastali e l'elaborato planimetrico riprodotto in alto sarebbero corretti, diversamente dalla reale posizione della recinzione.



1. Appartamento in corso di costruzione non ultimato sito al primo piano posto sul lato est composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e terrazzo con piccolo locale centrale termica, oltre a sottotetto non abitabile, area esterna esclusiva nel cortile e locale garage al piano interrato.

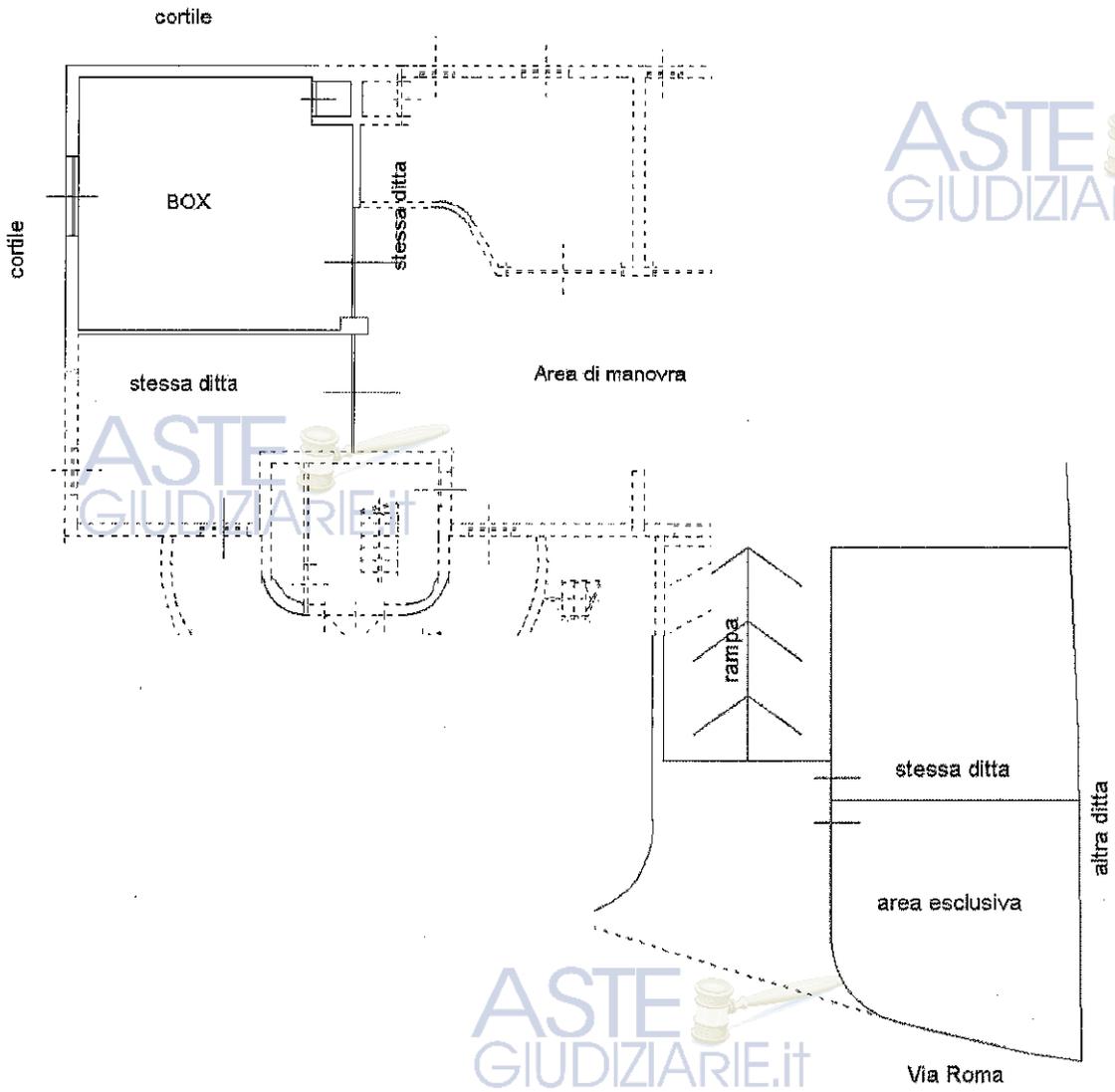


L'appartamento, seppur non ultimato, presenta pavimenti, serramenti esterni e portoncino d'accesso e impianti incassati nelle murature e nelle pavimentazioni ma non completati.

Privo di serramenti interni.

Il sottotetto è al grezzo, il garage non ha la porta e l'area esterna di pertinenza non corrisponde precisamente a quella indicata sulla scheda catastale. In particolare l'accesso all'area esterna di pertinenza non è realizzato nella posizione indicata dalla scheda catastale ed è possibile che l'area esterna effettivamente di pertinenza esclusiva risulti molto inferiore a quella indicata nella scheda.

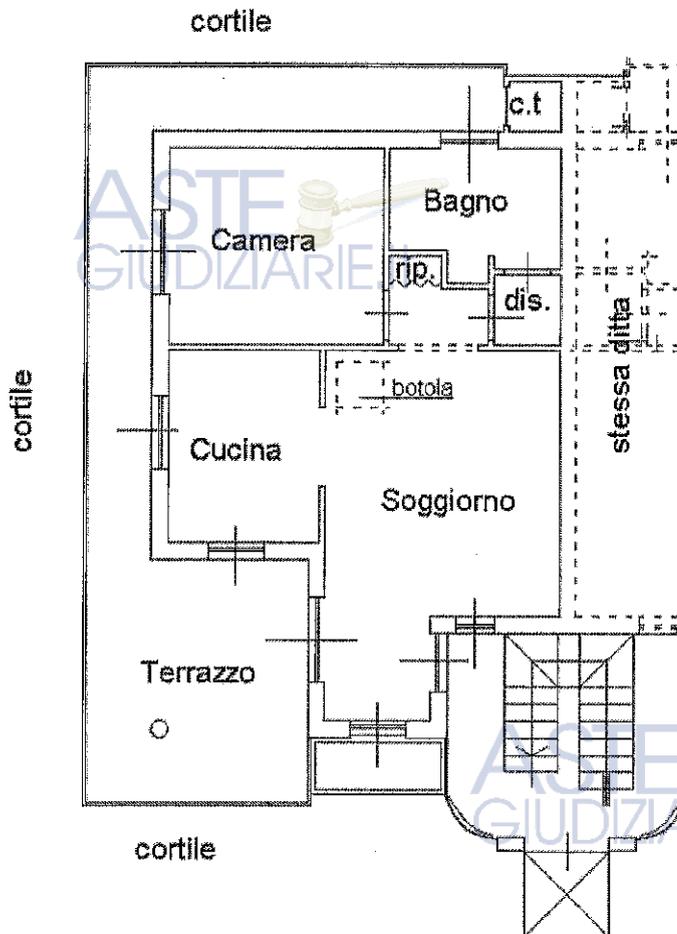




ASTE GIUDIZIARIE.IT



2. appartamento in corso di costruzione non ultimato sito al primo piano posto sul lato ovest composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e terrazzo con piccolo locale centrale termica, oltre a sottotetto non abitabile posto superiormente all'appartamento, area esterna esclusiva nel cortile e locale garage al piano interrato.

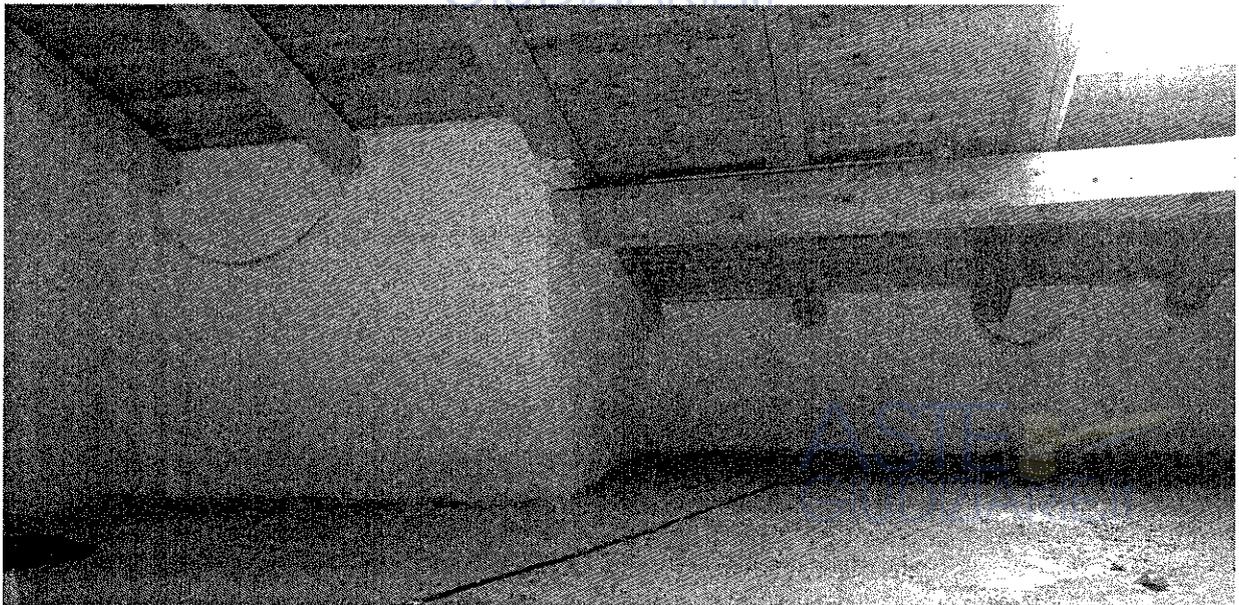
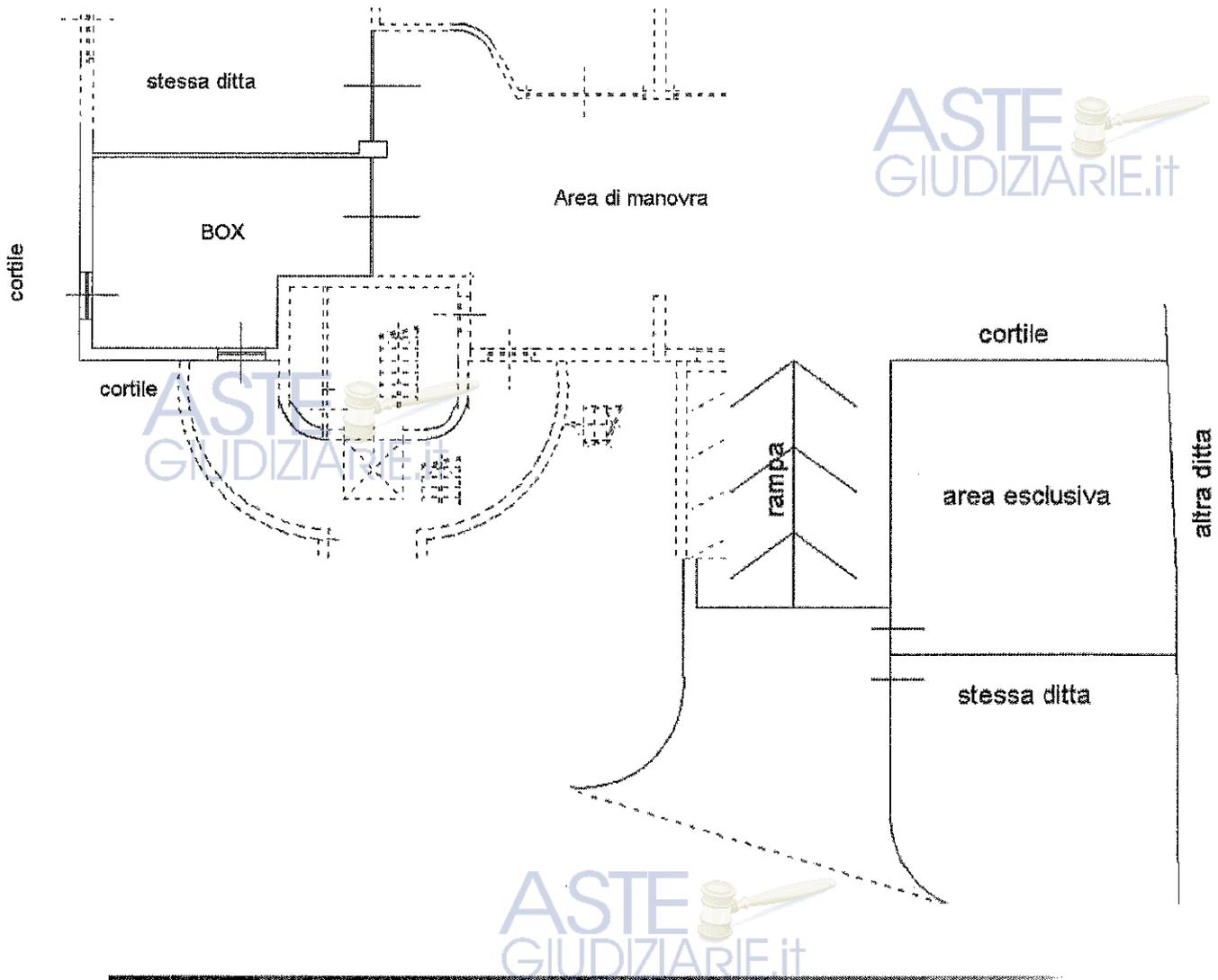


L'appartamento, seppur non ultimato, presenta pavimenti e impianti incassati ma non completati.

Completamente privo di serramenti.

Il sottotetto è al grezzo, il garage non ha la porta e l'area esterna di pertinenza non corrisponde precisamente a quella indicata sulla scheda catastale. In particolare l'accesso all'area esterna di pertinenza non è realizzato nella posizione indicata dalla scheda catastale ed è possibile che l'area esterna effettivamente di pertinenza esclusiva risulti inferiore a quella indicata nella scheda.





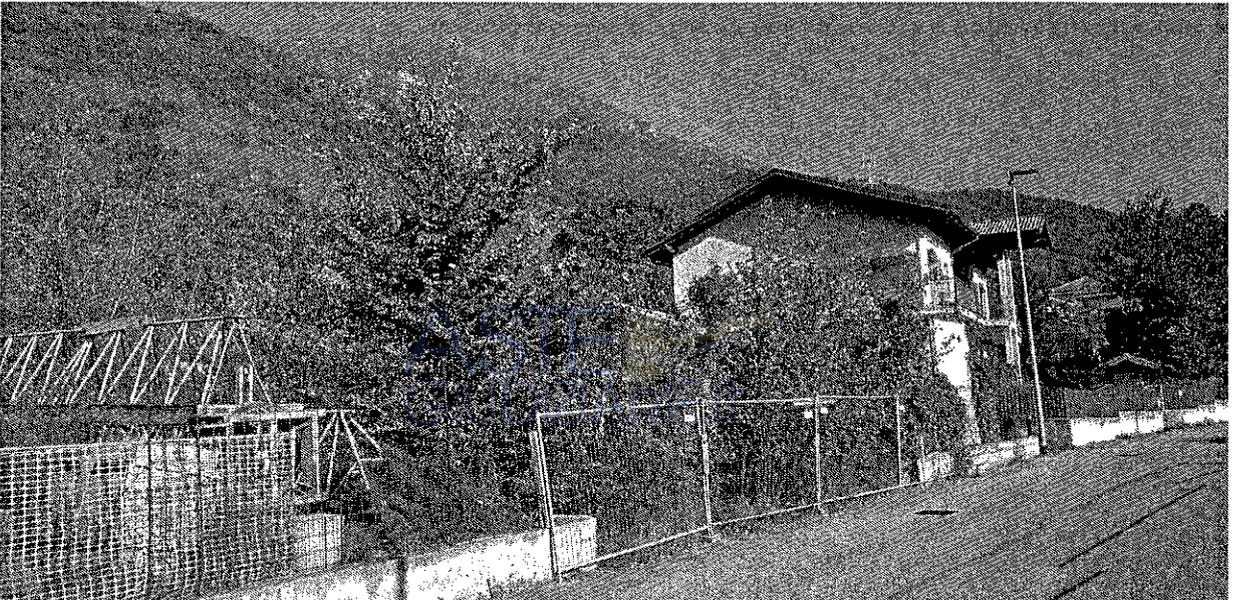


Tabella delle superfici

	Sup. Catastale	Sup. Commerciale
1 Appartamento lato est con garage	151	120
2 Appartamento lato ovest con garage	131	105
3 Magazzino con cortile	25	35



Regolarità edilizia ed urbanistica

La legge punisce le irregolarità edilizie, che possono essere gravi o lievi, con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, colpiscono anche l'acquirente di un immobile irregolare.

Nei casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente una multa, che per la verità nella pratica viene comminata molto raramente.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudizialmente per soddisfare i creditori del proprietario).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o in modo non totalmente difforme da quello o senza variazioni essenziali. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono sostanzialmente uguali o *conformi* ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità cosiddette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituiscono un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale, che sono da valutarsi sempre con riferimento alla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto.

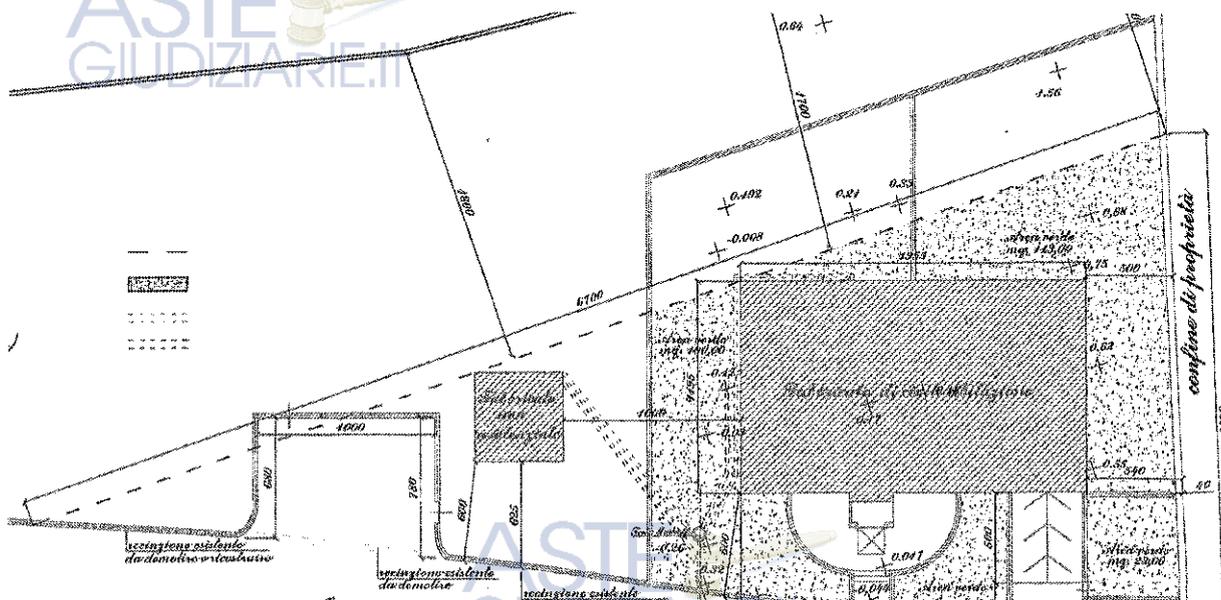


Nel caso specifico si riferisce che:

Si tratta di un complesso immobiliare realizzato in base al permesso di costruire m. 899 del 10.4.2008 e successiva variante in corso d'opera presentata con SCIA del 29.9.2010, ma non ultimato.

L'esecutata ha presentato richiesta di agibilità, il comune ha risposto evidenziando la necessità di alcune integrazioni che non sono state consegnate. In ogni caso la domanda non poteva essere accolta per via di alcune difformità / mancati completamenti.

In particolare si evidenzia la mancata realizzazione dell'ascensore e la difformità dell'immobile 3, accatastato come magazzino con area di corte esclusiva e utilizzato come deposito di materiali e attrezzature edili, ma ricadente in gran parte su area agricola.



In particolare l'immagine sopra, tratta dal progetto approvato, evidenzia con la linea tratteggiata che lambisce gli spigoli dei due fabbricati, il confine tra la zona "ac4" di completamento residenziale e la zona "aa1" agricola.

In sostanza si segnala che si tratta di immobili di fatto da ultimare, ma che amministrativamente risultano ultimati perché la fine lavori è già stata data e la domanda di agibilità è stata già presentata.

L'agibilità non è però stata rilasciata anche perché l'esecutata non ha trasmesso quanto richiesto dal comune per il completamento della pratica (come si evince dalla lettera del comune del luglio 2011 allegata alla presente). In particolare non sono stati consegnati e non si vede come avrebbero potuto esserlo, i certificati degli impianti per gli immobili da completare. Considerando che, dal punto di vista amministrativo, la fine lavori può essere data anche prima che i lavori siano effettivamente completati, se però mancano

solo le finiture, il certificato di fine lavori consegnato potrebbe essere considerato valido. In questo caso però i lavori da completare non possono essere considerati di finitura per cui il certificato di fine lavori si



crede potrà essere considerato valido solo per i due alloggi del piano terra.

In conclusione si tratta di beni commerciabili in quanto ancora in fase di costruzione (per gli immobili in costruzione, non essendo ultimati, non è possibile verificare la completa corrispondenza con i permessi, ma solo la loro compatibilità, cioè la riferibilità sostanziale di quanto costruito con i permessi).

L'acquirente, per poter utilizzare gli immobili, dovrà presentare una pratica edilizia per il completamento dei lavori che, in relazione alle verifiche che avrà compiuto e alle scelte che dovrà effettuare, potrà prevedere l'aderenza al progetto approvato con i permessi sopracitati o richiedere l'approvazione di una variante. In ogni caso è possibile che tra i lavori di completamento siano da comprendere anche interventi di demolizione.

Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (per esempio che omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Si riferisce che l'immobile l'accatastamento non è conforme allo stato di fatto. In particolare gli appartamenti non sono ultimati, le loro aree esclusive non sono ben descritte, il magazzino non è ultimato e il cortile non è ben descritto.

Attestato prestazione energetica

Gli immobili non dispongono di APE che dovrà/potrà essere redatto una volta che saranno stati ultimati.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla



comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Ho quindi estratto tra gli annunci pubblicizzati su internet i due allegati che sono stati comparati utilizzando la tabella che segue.

	Imm. da stimare	1	2	Prezzi marginali
Prezzo	-	€ 120.000,00	€ 158.000,00	
superficie	100	64	80	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione	0,5	1	1	500 €
posto auto	1	0	2	a corpo 10000€
Prezzo/sup.		1.875,00	1.975,00	
Prezzo/sup. - 20%		1.500,00	1.580,00	
		1	2	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 120.000,00	€ 158.000,00	
superficie		€ 55.440,00	€ 30.800,00	€ 1.540,00
Stato di manutenzione		-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	€ 500,00
Prezzi corretti		€ 150.440,00	€ 163.800,00	
<u>Valore dell'immobile</u>		€ 150.440,00	€ 163.800,00	
prezzo al mq		€ 1.504,40	€ 1.638,00	

prezzo al mq € 1.571,20

media ridotta per trattativa € 1.335,52

Si stimano quindi gli immobili a corpo per l'importo di 351.000 € come evidenziato nella sottostante tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	comm.	considerata	al mq di sup.	totale a corpo
Due appartamenti con box, magazzino e cortile tutti da ultimare		260	€ 1.350,00	€ 351.000,00
Adeguamenti della stima per				
		assenza di garanzia per vizi		€ -
		oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino		€ -
		stato d'uso		€ -
		manutenzione		€ -
		possessione		€ -
		oneri giuridici non eliminabili		€ -
		spese condominiali insolute (considerando le ultime due		€ -
		totale deprezzamenti		€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 351.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it



Volendo venderli separatamente e qualora fosse necessario sapere il valore dei terreni per motivi fiscali, si riferisce che l'importo totale è scomponibile in quelli riportati nell'ultima tabella.

Valori dei beni separati	mq	€/mq	€
1 Appartamento sub. 15 con garage sub. 9	120	€ 1.400,00	€ 168.000,00
2 Appartamento sub. 14 con garage sub. 8	105	€ 1.300,00	€ 136.500,00
3 Magazzino con cortile terreni particelle 441, 438, 443, 415 e 490	35	€ 1.300,00	€ 45.500,00
			€ 1.000,00
			<hr/> € 351.000,00

Si allegano:

1. Allegato generale: ispezioni ipotecarie aggiornate, visure catastali aggiornate;
2. Allegato Villar Focchiardo: mappa, atto d'acquisto, nuovo certificato di destinazione urbanistica;
3. Allegato Giaglione: mappa, scheda catastale, trascrizione vendita sub. 13, atto d'acquisto con allegati;
4. Allegato San Didero: mappa, schede catastale, atto d'acquisto con allegati, estratto pratiche edilizie, regolamento di condominio con allegati;
5. Scheda riassuntiva
6. Perizia senza nomi
7. Fotografie Villar Focchiardo
8. Fotografie Giaglione
9. Fotografie San Didero

Torino, lì 25.10.18

In Fede

Arch. Flavio Contardo

