TRIBUNALE ORDINARIO
- TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 565/2024

G.E. Dott.ssa GAMBINO SABRINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

– INTEGRAZIONI –

Procedura promossa da:

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

Creditore intervenuto

TIGRI SPV S.R.L.

Debitori:

[redacted]

Custode:

Dott. QUARELLO FEDERICO JACOPO

Immobili pignorati:

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE E AUTORIMESSA

in Grugliasco (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com
PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 - Applicazione della normativa previgente al 1967

Preliminarmente, si richiede al C.t.u. di chiarire per quali motivazioni ritenga non applicabili al manufatto ad uso box le disposizioni normative e interpretative relative all'edificazione antecedente al 1967.

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio della Città di Grugliasco non risulta essere presente alcun titolo autorizzativo, anche in sanatoria o richiesto tramite istanza di Condono (ai sensi della Legge 47/1985), che abbia autorizzato la costruzione del fabbricato ad uso box. Non è possibile quindi stabilire con certezza quando detto basso fabbricato sia stato edificato.

L'elaborato grafico allegato al titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento unitamente al box (Concessione edilizia n. 169_1958) e quello allegato al titolo che ha legittimato la costruzione del fabbricato adiacente affacciato sul medesimo cortile condominiale (Concessione Edilizia n. 123_1956) raffigurano detto cortile privo del basso fabbricato, che quindi è stato edificato in data successiva al 1958.

La planimetria catastale di impianto, protocollata in data 28/11/1991, indica che l'immobile è stato realizzato tra il 1958 ed il 1991.

Poiché a seguito dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 in tutto il centro abitato del Comune di Grugliasco è divenuto obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per realizzare qualunque manufatto, risulta evidente che lo stato legittimo del basso fabbricato uso box non rientra nei casi previsti nell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) né nelle disposizioni normative ed interpretative relative all'edificazione antecedente al 1967.

Il basso fabbricato uso box è quindi stato edificato in assenza di titolo autorizzativo.

Dal punto di vista urbanistico è sito in area di centro storico a prevalente destinazione residenziale in zona urbanistica denominata Z05, sub zona Z05a; per tale area le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale indicano che non è ammesso l'incremento di volumetria.

Come già indicato nella perizi di stima depositata il 13/12/2024, il basso fabbricato uso box non può essere regolarizzato mediante il deposito di una istanza in sanatoria.

2 - Destino del manufatto ritenuto abusivo

Nell'ipotesi in cui in cui il box venga considerato abusivo e non suscettibile di sanatoria, si chiede al C.t.u. di precisare se debba ritenersi necessaria la sua demolizione, ed in tale ipotesi, quali siano, anche in via meramente sommaria ed indicativa, i costi presumibili di tale intervento.

Da ultimo si richiedono delucidazioni in merito alla valutazione del Lotto: nonostante la non sanabilità del box, non si capisce per quali motivazioni resti esclusa dalla detta stima anche l'area di sedime.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Vigilanza Edilizia in data 19/05/2025 è risultata la presenza di una Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

07/08/1990 n. 241 e s.m.i. "per accertamento per opere abusive presso fabbricato sito in Grugliasco (TO), Via Lupo n. 74 bis", inviata in data 20/03/2025 [allegato 1]; l'avvio del procedimento amministrativo è finalizzato alla demolizione e ripristino di tutte le opere abusivamente realizzate che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'emissione dell'ordine di demolizione emesso da parte dell'Ufficio Vigilanza del Comune di Grugliasco. Fino all'emanazione di tale disposizione, il fabbricato può non essere demolito.

In caso di accertamento di inottemperanza, ossia se l'abuso edilizio non venisse rimosso entro il termine di novanta giorni che sarà fissato dall'ordinanza demolitoria, verrebbero applicate sanzioni pecuniarie che possono variare da 2.000 a 20.000 euro. Inoltre, come disposto dall'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/01, il bene e l'area su cui il box è stato costruito illegalmente diventerebbe proprietà gratuita del Comune.

Il Tecnico dell'Ufficio Vigilanza Edilizia non è stato in grado di prevedere i tempi necessari alla conclusione di tutto l'iter.

Dall'analisi del Regolamento di condominio risulta che il cortile su cui si affaccia il box è condominiale ed è adibito a posti auto riservati ai condomini. L'area di sedime del basso fabbricato in oggetto, nel momento in cui lo stesso verrà demolito, potrebbe essere trasformata in un posto auto privato; si precisa però che alla data attuale detta area non può essere valorizzata.

Il valore che l'area potrebbe acquisire in conseguenza della demolizione del basso fabbricato, nel caso in esame dati i valori medi della zona, potrebbe arrivare ad equiparare il costo della demolizione del fabbricato stesso comprensivo della pratica di variazione catastale da depositare. Il costo presunto di tale operazione può ammontare indicativamente ad € 4.000.

3 - Agibilità successiva alla regolarizzazione edilizia

Con riferimento all'appartamento (e agli annessi locali quali cantina e sottotetto), si chiede di precisare se, a seguito degli interventi di regolarizzazione edilizia eventualmente effettuati, permanga o meno la validità del certificato di agibilità.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata in data 15/05/2025 è risultata la presenza di una Comunicazione di archiviazione della pratica edilizia n. 14/2017 del 02/03/2017 a decorrere dal trentesimo giorno dalla notifica della comunicazione stessa avvenuta in data 03/03/2025 [allegato 2].

Diversamente da quanto indicato nella perizia depositata il 13/12/2024, a seguito dell'archiviazione della precedente pratica, il sottotetto, previo colloquio con i tecnici del Comune, potrà essere regolarizzato mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 che dimostri la realizzazione delle opere richieste con lettera datata 13/03/2017, ovvero vengano chiuse le finestre a tetto (tipo velux), eliminati parte degli impianti, spostata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare, infine venga ridotta, mediante parziale controsoffittatura, l'altezza utile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lorda per ricondurla a quanto ammesso dalle norme tecniche per i sottotetti (m 1,70).
I costi di regolarizzazione non sono stimabili a priori.

Relativamente all'agibilità, l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., indica che la Segnalazione Certificata di Agibilità deve essere depositata per i seguenti interventi:
a) nuove costruzioni;
b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Poiché l'intervento di ripristino dell'ultimo stato autorizzato del sottotetto non rientra nei casi sopra citati a parere della scrivente non è necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.

4 – Oneri condominiali

Da quanto comunicato dal Custode Giudiziario in data 13/05/2025, l'Assemblea condominiale ha deliberato la realizzazione, ed il conseguente importo, di lavori relativi alla messa in sicurezza e ripristino delle condizioni igienico sanitarie nell'immobile oggetto di perizia, a causa del presunto aggravarsi delle infiltrazioni d'acqua che dal cornicione del tetto bagnano la muratura perimetrale lato via Lupo e parte del soffitto del locale soggiorno, già descritte nella perizia depositata a dicembre 2024.
Si allega la delibera condominiale.

La sottoscritta comunica però di non aver potuto effettuare ulteriore sopralluogo nell'alloggio per verificare lo stato reale di detta situazione.

5 – Valutazione

Considerato tutto quanto sopra esposto, dal punto di vista della valutazione, si conferma la proposta prudenziale effettuata in perizia.

Grugliasco, 19/05/2025

Il tecnico incaricato
Arch. MONICA COLONNA n° 4217

- **ALLEGATI:**

1 – *Comunicazione di avvio del procedimento per accertamento di abuso*
2 – *Comunicazione di archiviazione della pratica 14/2017*
3 – *Delibera condominiale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009