
TRIBUNALE DI IVREA RG 66_2024

GIUDICE A. SALUSTRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gera Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E. promossa da:

*****omissis*****

Cod. Fisc. e P.IVA *****omissis*****

con sede legale in *****omissis*****,

*****omissis*****

Contro

*****OMISSIS***FLORIAN**

Cod. fisc. *****OMISSIS*****

Nato a *****omissis*****

Residente in *****omissis*****

(NDR. Risulta irreperibile ma non cancellato ai sensi del D.P.R. 30/05/1989 n. 223 dal 06/10/2023)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
immobile N° 1 - Appartamento	6
Immobilie N° 2 - Sgombero e tettoia	7
Immobilie N° 3 - Terreno	8
Lotto Unico.....	9
Titolarità	10
Occupazione.....	12
Dati Catastali	12
Immobilie N° 1 - Appartamento	13
Immobilie N° 2 - Sgombero e tettoia	15
Immobilie N° 3 - Terreno	17
Formalità.....	18
Situazione edilizia	20
Certificazione Destinazione Urbanistica.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
CONCLUSIONI	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
allegati.....	29

INCARICO

All'udienza del 23 maggio 2024, il sottoscritto Arch. Gera Luca email eidosctu@gmail.com veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29 maggio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti, in accordo al Verbale di pignoramento Immobiliare Ufficiali Giudiziari di Ivrea in data 19 marzo 2024 nr. Rep. 4942 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 27 marzo 2024 reg. gen./part. 12724/9670, dai seguenti immobili:

Unita negoziale 1 Indirizzo Strada Borganino snc, Casalborgone (To)

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 2 natura A4 abitazioni di tipo popolare Consistenza 4,5 vani

Immobile 2 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 3 natura C2 Magazzini e locali fi deposito Consistenza 24 metri quadrati

Immobile 3 (catasto terreni) fg 22 part 143 natura Terreno Consistenza 10 are

DESCRIZIONE

Dalle visure catastali aggiornate nel mese di giugno 2024 (cfr. Alleato 2_Visure catastali) tali beni risultano definiti

In comune di Casalborgone (To) in Strada Borganino snc

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4 classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale: 73 m² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m² Rendita Euro 199,87 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

Immobile 2 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 3 Categoria C2 classe U Consistenza 24 m² Superficie catastale Totale: 36 m² Rendita Euro 26,03 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

Immobile 3 (catasto terreni) fg 22 part 143 Qualità Prato Classe 3 Superficie are 10 ca 00 Reddito Dominicale Euro 3.87 Agrario Euro 4.39

Con intestazione di proprietà riferita a ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS***, nato a ***omissis*** per atto di acquisto del 26/10/2017 Pubblico ufficiale Demaria Paolo Sede Venaria Reale (TO) Repertorio n. 144718 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 29938.1/2017 Reparto PI di Torino 2 in atti dal 03/11/2017

Dalle planimetrie catastali estratte nel mese di giugno 2024 (cfr. Alleato 2_Planimetrie catastali) i beni immobili possono essere descritti come – nel comune di Casalborgone (To)

A) in fabbricato sito in strada Borgnino, elevato a due piani fuori terra, entrostante a terreno pertinenziale della superficie catastale di metri quadrati 292, distinto nella mappa catastale terreni al foglio 22 mappale 236 (già mappale 147), ai confini generali fg 22 part 143, part 146, part 42 e 256, così composto

a) Immobile 1) appartamento fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4

- al piano terreno - primo piano fuori terra – una cucina, una camera ed un ripostiglio

- al piano primo - secondo fuori terra - cui si accede da scala interna dipartintesi dal piano terreno, due camere e servizi

b) immobile 2) sgombero e tettoia fg 22 part 236 sub 3 Categoria C/2

- al piano terreno - primo piano fuori terra - due locali di sgombero e una tettoia a nudo tetto

- al piano primo secondo fuori terra, una tettoia a nudo tetto

.....

I beni citati hanno a disposizione (cfr. Alleato 2_Planimetrie catastali) il bene comune non censibile distinto catasto fabbricati foglio 22 mappale 236 subalterno 1, il cortile comune ai subalterni 2 e 3

B) Immobile 3) terreno (definito pertinenziale al cascinale di cui alla lettera A nell'atto di provenienza) della superficie catastale di metri quadrati 1000 confinante con proprietà fg 22 part 13, part 142, part 236, 256 e 31 del foglio 22

I beni A e B sono disposti in asse nord (cascinale)/sud (terreno) e sono divisi dalla strada di accesso alla borgata (cfr. Allegato 1. Doc. fotografica), verso altre proprietà estranee alla procedura.

In linea di massima, la descrizione catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo le seguenti specifiche differenze, riscontrate nel sopralluogo con accesso forzoso in data 08 luglio 2024, per irreperibilità della Proprietà.

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 2

- al piano terreno - verso testata sud catastalmente sono indicati i vani di una cucina, una camera ed un ripostiglio, nella realtà sono in corso dei lavori edili interni demolizione del pavimento, sottofondi e tramezzature dei locali principali quindi al piano terra abbiamo un unico vano senza divisioni interne.

- al piano superiore non è indicato, in planimetria catastale, il balcone esistente sul lato sud. Inoltre il locale servizio igienico in realtà è un locale senza allaccio idraulico e senza presenza di sanitari di alcun tipo.

Immobile 2 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 3

- al piano superiore non è indicato in planimetria catastale, il muro di tamponamento verso il prospetto ovest della tettoia, di sviluppo fino al pilastro, una muratura perimetrale con una apertura di accesso.

Oltre a queste difformità, si segnalano le relative difformità edilizie.

Per una corretta descrizione:

Beni ubicati nel Comune di Casalborgone, comune di ca 1800 abitanti, a ca km 40 dal capoluogo piemontese in direzione est verso il Monferrato, a ca Km 12 da Chivasso ed è percorso dall'ex Statale 458 che porta ad Asti.

Il comune ha altitudine di ca m. s.l.m. 205 m. e confina con Castagneto Po, San Sebastiano, Lauriano, Tonengo, Aramengo, Berzano di S. Pietro, Cinzano e Rivalba.

- nel comune di Casalborgone (To) in borgata Borganino, borgata isolata a ca km due dal centro del paese in direzione nord/est, in ambiente collinare

A) Cascinale di vecchia costruzione, in strada Borganino senza numero civico (nell'atto di provenienza è indicato il numero civico 52), in planimetria di forma rettangolare con copertura a testa di padiglione verso sud e a capanna verso il lato nord, libero su tre lati, con accesso da passo carraio - di uso comune con altre proprietà escluse dalla presente procedura esecutiva - , sul lato sud, (passo carraio, cortile e la zona di accesso esterna al passo carraio sono catastalmente ubicati in fg 22 part 236 sub 1 Bene comune non censibile - definito nell'Atto di provenienza

.....

il cortile comune ai subalterni 2 e 3

....

Bene non espressamente richiamato nel Verbale di pignoramento e senza delimitazioni fisiche verso le altre proprietà limitrofe), sono presenti i beni

a) Immobile 1) appartamento fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4

b) immobile 2) sgombero e tettoia fg 22 part 236 sub 3 Categoria C/2

B) Immobile 3) terreno (definito pertinenziale al cascinale di cui alla lettera A nell'atto di provenienza) della superficie catastale di metri quadrati 1000 confinante con proprietà fg 22 part 13, part 142, part 236, 256 e 31 del foglio 22

I beni A) e B) non risultano essere abitati o in uso (è stato effettuato accesso forzoso per irreperibilità della Proprietà).

Il passo carraio è delimitato da un cancello metallico a due ante di larghezza ca pari a m 3,3, collegato a destra ad un pilastro in mattoni di dimensioni in pianta m 0,5*0,5, posizionato anteriormente alla costruzione, e, a sinistra, collegato al muro di delimitazione dell'area interna del cortile verso la zona di accesso.

IMMOBILE N° 1 - Appartamento

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4 classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale: 73 m² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m² Rendita Euro 199,87 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

- al piano terreno - verso testata sud - primo piano fuori terra - catastalmente sono indicati i vani di una cucina, una camera ed un ripostiglio, nella realtà sono in corso dei lavori edili interni con fase di demolizione del pavimento, sottofondi e tramezzature dei locali principali, quindi, al piano terra (cfr. Allegato 1 - Doc. fotografica) troviamo un ingresso verso il pianerottolo di accesso alla scala interna (larga ca m 1) che conduce al piano superiore, e, girando verso destra, entriamo - attualmente - in un unico vano di ca m 6.20 per una profondità di ca m 3.70, oltre al ripostiglio posizionato nel vano sottoscala superiore di ca mq 1,25, in aggiunta la parte ad altezza ridotta sotto la rampa della scala.

Sul lato sud, l'ambiente presenta due finestre (serramenti probabilmente originari con vetro semplice) verso l'area esterna al passo carraio.

Sul lato ovest vi è traccia di un camino murario, con canna fumaria inserita nella muratura.

All'ingresso della scala vi è il contatore dell'energia elettrica, l'impianto di illuminazione è di tipologia obsoleta e a vista, al piano terra i fili di alimentazioni sono penzolanti dal soffitto.

Non vi è traccia di impianto di alimentazione idrica e di scarico relativo, né di impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni.

Attualmente al piano terra, si cammina direttamente sulla nuda terra, e, sono presenti all'interno accumuli di materiale di costruzione.

Il solaio superiore è di tipologia piana, con altezza interna - prima della demolizione del pavimento - di ca m 2,7, le pareti sono intonacate, con segni delle demolizioni in corso dei tramezzi interni.

- al piano primo - secondo fuori terra - cui si accede da scala interna dipartintesi dal piano terreno, catastalmente sono indicati due camere e servizi, nella realtà le camere verso sud hanno a disposizione un balcone – che corre lungo tutto il prospetto – e il locale servizio igienico è in realtà un locale senza allaccio idraulico e senza presenza di sanitari di alcun tipo.

Dalla scala interna si accede alla prima camera, di dimensione interna pari ad una profondità ca m 3.70 e larghezza m 3.07, e, da questa, si accede alla seconda camera, di dimensione interna di profondità ca m 3.70 e larghezza m 3.09.

Entrambe le camere hanno accesso al balcone lato sud (balcone in soletta di spessore ridotta, con presenza di lacune materiche e ferri di armatura a vista, parapetto in ringhiere metallici e moggioni di sostegno).

Dalla seconda camera si accede al locale catastalmente definito wc, in realtà ripostiglio deposito di misura in pianta di dimensioni interne m ca 1*1.70, con finestra verso lato ovest

Come al piano terra, i serramenti sono probabilmente originari con vetro semplice, con persiane ad anta.

Oltre all'impianto di illuminazione, non vi è presenza di altri impianti.

Le pareti interni sono intonacate e tinte, il pavimento è in marmette e le porte interne sono in legno con inserti vetrate.

Sopra il primo piano dell'appartamento, vi è il solaio del sottotetto, non accessibile dall'interno, e di ridotte dimensioni in altezza.

L'interno dell'appartamento presenta al livello superiore numerosi segnali di infiltrazioni dal manto di copertura in coppi su struttura lignea, indicazioni della situazione di non complanarità degli elementi di copertura, oltre che di mancanza degli stessi in zone puntuali, e la situazione critica della lattoneria, con mancanza di faldaleria e alcuni pluviali.

Sui due livelli dell'appartamento non sono presenti arredi interni e non si ha notizia sulla funzionalità dell'impianto elettrico, mentre si segnala la non presenza di impianto di riscaldamento e idrico.

Non vi sono arredi interni.

Il tutto è in stato di abbandono, con evidenti segni di incuria e mancanza di manutenzione anche nei tempi passati, su una struttura obsoleta per finiture e infrastrutture impiantistiche.

IMMOBILE N° 2 – Sgombero e tettoia

Immobile 2 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 3 Categoria C2 classe U Consistenza 24 m²
Superficie catastale Totale: 36 m² Rendita Euro 26,03 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

In posizione retrostante del Cascinale, verso nord

- al piano terreno - primo piano fuori terra - due locali di sgombero e una tettoia a nudo tetto
- al piano primo secondo fuori terra, una tettoia a nudo tetto (sopra i due locali di sgombero del piano terra)

La situazione catastale sembra essere coerente con quanto riscontrato nei sopralluoghi, ad eccezione al piano superiore il muro di tamponamento verso il prospetto ovest della tettoia, di sviluppo fino al pilastro, una muratura perimetrale con una apertura di accesso.

Al piano terra, con accesso dal bene comune non censibile sub 1, nell'area interna dopo il passo carraio, il primo vano di sgombero, con accesso diretto dal cortile, con soprastante solaio in voltine su binari a vista, muri interni in mattoni con finitura in parte a vista/intonacate, dimensioni interne di profondità pari a m 2.54 e larghezza m 3.85, e passaggio interno verso il secondo vano - sempre di sgombero - di maggiore profondità pari a m 3.60.

I locali sono usati come deposito di materiali da costruzioni accumulato, e non vi è pavimento, ma la nuda terra.

Sul lato nord, dopo i due locali di sgombero, vi è la tettoia a nudo tetto, di profondità pari alla somma della profondità dei due locali di sgombero, pari a ca m 6,50 e larghezza pari a ca m 3.4.

La tettoia è aperta su due lati, con presenza di pilastri in mattoni sul lato nord ed altezza fino alla coperta a vista delle travi in legno e coppi (presenza di lacune di materiali di copertura e faldalerie con discontinuità evidente ed infiltrazioni).

Sopra i locali di sgombero precedentemente descritti vi è un solaio, non accessibile in sicurezza, indicata come tettoia in planimetria catastale, con un muro di tamponamento perimetrale verso ovest non indicato in planimetria catastale

Tale solaio non è stato quindi possibile, per le condizioni di accesso, visionarlo direttamente.

Dal già menzionato solaio si può accedere con una scala mobile al livello del sottotetto dell'appartamento sub 2 (con altezze ridotte).

Il presente CTU non ha potuto accedere, anche su questo solaio, per mancanza di condizioni di sicurezza.

Il tutto è in stato di abbandono, con evidenti segni di incuria, e, evidente mancanza di manutenzione anche nei tempi passati.

Immobile N° 3 - Terreno

Immobile 3 (catasto terreni) fg 22 part 143 Qualità Prato Classe 3 Superficie are 10 ca 00 Reddito Dominicale Euro 3.87 Agrario Euro 4.39

Appezamento di terreno, definito pertinenziale al cascinale di cui alla lettera A nell'atto di provenienza

.....

appezzamento di terreno agricolo, pertinenziale al cascinaledella superficie catastale di metri quadrati 1000

..... Detto appezzamento di terreno risulta distinto mappa è censito nel catasto terreni ed esattamente intestato al foglio 22 mappale 143 Prato di are 10 e centiare zero

.....

disposto sul lato sud del confine della proprietà fg 22 part 236 (cfr. Allegato 2_Planimetrie catastali).

Sul limite tra le due proprietà (part 236 e part 143) si sviluppa la strada che porta alla borgata Bargagnino, graficamente indicata negli elaborati con sedime distribuito a metà tra le due proprietà, ad uso anche delle proprietà limitrofe, non interessate dalla presente esecuzione.

Il terreno indicato catastalmente come Prato si presenta (cfr. Allegato 1_Documentazione fotografica) come un appezzamento senza delimitazioni fisiche verso le altre proprietà confinanti, con uno sviluppo leggermente in discesa rispetto al cascinale, completamente invaso da arbusti ed alberi ad alto fusto, senza un disegno armonico di impianto o, oramai ,sviluppati senza limiti, e senza potature regolari di mantenimento, in stato di abbandono.

La vegetazione così invasiva non permette l'accesso verso l'interno e non sono presenti evidenti segni di sentiere di accesso.

Lo sviluppo in pianta dell'appezzamento è a ad una forma rettangolare allungata, con il lato minore disposto lungo l'asse est/ovest, e i confini lungo l'asse nord/sud con andamento non rettilineo.

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4 classe 2 Consistenza 4,5 vani
Superficie catastale Totale: 73 m² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m² Rendita Euro 199,87 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

Immobile 2 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 3 Categoria C2 classe U Consistenza 24 m²
Superficie catastale Totale: 36 m² Rendita Euro 26,03 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

Immobile 3 (catasto terreni) fg 22 part 143 Qualità Prato Classe 3 Superficie are 10 ca 00 Reddito Dominicale Euro 3.87 Agrario Euro 4.39

Inoltre, come da definizione riscontra nell'atto di provenienza e documenti catastali, si deve considerare, anche, il relativo Bene comune non censibile distinto catasto fabbricati foglio 22 mappale 236 subalterno 1, il cortile comune ai subalterni 2 e 3.

Tale cortile foglio 22 mappale 236 subalterno 1, non è citato espressamente nel Verbale di Pignoramento.

TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea Ufficiali Giudiziari di Ivrea in data 19 marzo 2024 nr. Rep. 4942 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 27 marzo 2024 reg. gen./part. 12724/9670) i beni risultano essere intestati all'attuale proprietario, ***omissis*****omissis***, nato in ***omissis*** in data 20 dicembre 1996 cod. fisc. ***OMISSIS*** per atto di compravendita notaio P. Demaria in data 26 ottobre 2017 rep nr 144718 raccolta nr 18460 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03 novembre 2017 reg. gen./part. 44529/29938 da parte venditrice ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (cfr. Allegato 2_Notaio).

.....

La signora ***omissis*** ***omissis*** Vende ed in piena proprietà trasferisce al signor ***omissis*** che accetta e acquista i seguenti beni immobili siti in comune di Casalborgone (To) e precisamente

A) cascinale di vecchia costruzione sito in strada Borgnino numero 52, elevato a due piani fuori terra, entro stante a terreno pertinenziale della superficie catastale di metri quadrati 292, distinto nella mappa catastale governativa terreni al foglio 22, mappale 236 (già mappale 147), Hai confini generali mappali 143, 146, 42 e 252 dello stesso foglio così composto

- al piano terreno primo piano fuori terra cucina una camera e ripostiglio

- al piano primo secondo fuori terra cui si accede da scala interna dipartiti intesi dal piano terreno due camere e servizi

b) al piano terreno primo piano fuori terra due locali di sgombero e tettoia a nudo tetto

- al piano primo secondo fuori terra tettoia a nudo tetto

.....

Detti bene risultano censiti catasto fabbricati fg 22 mappale 236

- Subalterno 2 strada Borgnino piano T-1 cat A4.....
- Subalterno 3 strada Borgnino piano T-1 cat C2.....

Oltre il bene comune non censibile distinto catasto fabbricati foglio 22 mappale 236 subalterno 1..... il cortile comune ha i subalterni 2 e 3

.....parte venditrice dichiara.....che non sussistono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa...

B) appezzamento di terreno agricolo, pertinenziale al cascinale di cui alla lettera a del presente capo della superficie catastale di metri quadrati 1000 confinante con mappali 13,142, 236, 252 e 31 del foglio 22

..... Detto appezzamento di terreno risulta distinto mappa è censito nel catasto terreni ed esattamente intestato al foglio 22 mappale 143 Prato di are 10 e centiare zero

.....

La vendita è fatta a corpo ed è comprensiva di tutti i diritti azioni e ragioni servitù attive passive pertinenze accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili alienati che vengono trasferiti nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto di cui si trovano come a parte venditrice pervennero in forza dei seguenti titoli

- ragioni di comproprietà pari a un terzo per successione alla madre signora ***omissis*** deceduta il 1 giugno 1982 dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Chivasso in data 12 luglio 1993 e ivi registrata al numero 6 volume 790 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28 Aprile 1994 ai numeri 11226/7944 e dichiarazione di successione modificata presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale 2 di Torino Ufficio territoriale di Chivasso in data 18 ottobre 2017 e ivi registrata a numero 683 volume 9990
- ragioni di comproprietà pari a un terzo per successione al signor ***omissis*****omissis*** deceduto il 02 Aprile 1992 dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro di Chivasso in data 12 luglio 1993 e ivi registrata al numero 7 volume 790 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28 Aprile 1994 ai numeri 11225/7943 e dichiarazione di successione modificata presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale 2 di Torino Ufficio territoriale di Chivasso in data 18 ottobre 2017 e ivi registrata a numero 684 volume 9990
- ragioni di comproprietà pari a un terzo per successione alla signora ***omissis*** deceduta in Chivasso in 9 gennaio 1999 previo testamento olografo datato 11 Febbraio 1976 pubblicato con verbale rogito notaio Anna Turbil Parato di Chivasso in data 4 ottobre 1999 repertorio numero 29577/4299 registrato a Chivasso il 22 ottobre successivo al numero 926 serie 1 (dichiarazione di successione presentata presso ufficio del registro di Chivasso in data 11 novembre 1999 e ivi registrata al numero 20 volume 884 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21 Febbraio 2000 ai numeri 6969/4543 e dichiarazione di successione modificativa presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione

provinciale 2 di Torino Uffici territoriali di Chivasso in data 18 ottobre 2017 e ivi registrata a numero 685 volume 9990

(NDR cfr. Relazione Notarile in atti dove è specificato

.....lasciando erede unicamente la nipote (ex sore) come da testamento pubblicato con atto a rogito notaio Anna Turbil Parato di Chivasso in data 4 ottobre 1999 repertorio numero 29577/4299 registrato a Chivasso il 22 ottobre successivo al numero 926 serie 1)

... parte venditrice ..attesta che la costruzione del fabbricato.....risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967..dichaira che non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.....non sono state eseguite opere in difformità alle vigenti normative....

... Il signor Dragai dichiara di essere celibe

.....

Si segnala che i beni oggetto di esecuzione sono pervenute alla Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** per successione, ma non vi sono atti di accettazione tacita trascritti per confermare la continuità ex art 576 c.p.c.

OCCUPAZIONE

I beni ciati nel Verbale di pignoramento in premessa non sono attualmente occupati o usati, sono in stato di completo abbandono.

Si fa presente che per accedere ai beni bisogna passare dal passo carraio che insiste in Sub 1, cortile bene comune non censibile ai beni richiamati nel Verbale di pignoramento, e lo stesso è ad uso anche di proprietà limitrofe, non interessate dalla presente Procedura.

Il cancello ha attualmente una catena di chiusura e la chiave è a disposizione anche di soggetti terzi, proprietari dei beni disimpegnati dal predetto cancello e relativo spazio interno.

In allegato 2_Residenza si trasmette il certificato di ultima residenza dell'attuale proprietario, specificando che lo stesso non è qui residente e risulta irreperibile.

Agli atti del Fascicolo non risultano sussistenza di contratti di affitto registrati in corso di validità.

DATI CATASTALI

Come anticipato nella Descrizione dei beni, causa difformità tra le risultanze catastali e reale consistenza non vi è corrispondenza documentale ex 567 c.p.c.

Si segnala tale difformità catastale e relativa situazione autorizzativa edilizia, che deve essere verificata anche con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale per l'opportuna definizione (Cfr.

Quesito 6) delle conformità edilizia e/o eventuale demolizione opere non conformi e ripristino dello stato di fatto agli atti.

Data la verifica dei luoghi riscontrate nei sopralluoghi, difforme rispetto alla situazione riscontrata dagli elaborati catastali, occorre, in accordo alla non corrispondenza tra la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, procedere a rettifica catastale della costruzione, nei termini previsti dalla legislazione vigente, previo specifico incarico di affidamento professionale a tecnico abilitato, (operazioni di massima, da verificare in fase di effettivo incarico a tecnico abilitato espressamente incaricato, con preventiva conferma dei passi necessari dopo disamina del caso, e costi di diritti e spese tecniche da definire in fase esecutiva) consistente in:

- Rilievo dello stato di fatto con misure verificate in loco, restituzione del disegno in formato digitale con verifica delle effettive destinazioni d'uso e passaggi;
- Calcolo delle superfici dei singoli vani e verifica destinazioni d'uso;
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa;
- Ri-conteggio della consistenza;
- Compilazione quadri procedura DocFa;
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica.
- Aggiornamento della planimetria e delle visure

Tale difformità catastale è valutata, di massima da confermar in fase di effettivo aggiornamento, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

Immobilie N° 1 - APPARTAMENTO

Comune di CASALBORGONE (Codice: B867)

STRADA BORGANINO

dal 09/11/2015 a data Perizia											
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie											
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	236	2		A4	2	4,5	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 73 m ²	Euro 199,87	Piano T-1	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236											
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015											
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. TO0429453 in atti dal 09/07/2009											

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43389.1/2009)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	236	2		A4	2	4,5	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 73 m ²	Euro 199,87	Piano T-1	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236											
Dal 07/09/1995 al 09/07/2009											
COSTITUZIONE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. B00634.1/1995)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	236	2		A4	2	4,5	Totale: 73 m ² Totale: esule aree scoperte** : 73 m ²	Euro 199,87 L. 387.000	Piano T-1	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236											

Situazione degli intestati dal 26/10/2017 ***omissis*****omissis***, nato in ***omissis***in data 20 dicembre 1996 cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/1 Atto del 26/10/2017 Pubblico ufficiale DEMARIA PAOLO Sede VENARIA REALE (TO) Repertorio n. 144718 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29938.1/2017 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 03/11/2017

Situazione degli intestati dal 09/01/1999 Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/1 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO Sede CHIVASSO (TO) Repertorio n. 29577 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 884 n. 20 registrato in data 11/11/1999 - SUCC. DI ***OMISSIS***Voltura n. 79261.1/1999 - Pratica n. 1066820 in atti dal 30/11/2000

Situazione degli intestati dal 07/09/1995 COSTITUZIONE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. B00634.1/1995)

Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Comproprietario per 222/222 fino al 09/01/1999

Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Comproprietario per 778/778 fino al 09/01/1999

Il Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236 Ente Urbano di are 02 ca 92 risulta generato da TIPO MAPPALE del 27/07/1995 Pratica n. 921620 in atti dal 20/12/2002 (n. 7815.1/1995) con soppressione precedente - Foglio 22 - Particella 147 Qualità Fabbricato rurale are 02 ca 92 Impianto meccanografico del 01/09/1977.

(Situazione degli intestati dal 02/04/1992 al 27/07/1995 del bene fg 22 part 147)

Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 2/9

Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 7/9

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/04/1992 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 790 n. 7 registrato in data 12/01/1993 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 18171.1/1993 - Pratica n. 542867 in atti dal 07/08/2002

(Situazione degli intestati fino al 02/04/1992 del bene fg 22 part 147)

Sig. ***OMISSIS*****omissis***nato a CASALBORGONE (TO) il 10/06/1880 Proprietà 1000/1000

Immobile N° 2 - Sgombro e tettoia

Comune di CASALBORGONE (Codice:B867)

STRADA BORGANINO

dal 09/11/2015 a data Perizia											
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie											
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della											
dichiarazione (d.m. 701/94)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	236	3		C2	U	24 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 26,03	Piano T - 1	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236											
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015											
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. TO0429455 in atti dal 09/07/2009											
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43391.1/2009)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	236	3		C2	U	24 m ²		Euro 26,03	Piano T - 1	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236											
Dal 07/09/1995 al 09/07/2009											
COSTITUZIONE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. B00634.1/1995)											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	236	3		C2	U	24 m ²		Euro 26,03 L. 50.400	Piano T - 1	

Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236

Situazione degli intestati dal 26/10/2017 ***omissis*****omissis***, nato in ***omissis***in data 20 dicembre 1996 cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/1 Atto del 26/10/2017 Pubblico ufficiale DEMARIA PAOLO Sede VENARIA REALE (TO) Repertorio n. 144718 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29938.1/2017 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 03/11/2017

Situazione degli intestati dal 09/01/1999 Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/1 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1999 Pubblico ufficiale NOTAI0 Sede CHIVASSO (TO) Repertorio n. 29577 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 884 n. 20 registrato in data 11/11/1999 - SUCC. DI ***OMISSIS***Voltura n. 79261.1/1999 - Pratica n. 1066820 in atti dal 30/11/2000

Situazione degli intestati dal 07/09/1995 COSTITUZIONE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. B00634.1/1995)

Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Comproprietario per 222/222 fino al 09/01/1999

Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Comproprietario per 778/778 fino al 09/01/1999

Il Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236 Ente Urbano di are 02 ca 92 risulta generato da TIPO MAPPALE del 27/07/1995 Pratica n. 921620 in atti dal 20/12/2002 (n. 7815.1/1995) con soppressione precedente - Foglio 22 - Particella 147 Qualità Fabbricato rurale are 02 ca 92 Impianto meccanografico del 01/09/1977.

(Situazione degli intestati dal 02/04/1992 al 27/07/1995 del bene fg 22 part 147)

Sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 2/9

Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 7/9

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/04/1992 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 790 n. 7 registrato in data 12/01/1993 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 18171.1/1993 - Pratica n. 542867 in atti dal 07/08/2002

(Situazione degli intestati fino al 02/04/1992 del bene fg 22 part 147)

Sig, ***OMISSIS*****omissis***nato a CASALBORGONE (TO) il 10/06/1880 Proprietà 1000/1000

NOTA Immobile 1 ed immobile 2:

Dall'analisi della visure storiche del Mappali Terreni correlato Foglio 22 - Particella 236, attualmente

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	236				Ente Urbano		- 02 92			

Dati derivati da TIPO MAPPALE del 27/07/1995 Pratica n. 921620 in atti dal 20/12/2002 (n.

7815.1/1995)

E' indicato, in visura, che nella variazione anno 1995 è stato soppresso il bene Foglio 22 Particella 147, per aver generato il relativo ente urbano fg 22 part 236 (passaggio da fabbricato rurale catasto terreni portato a catasto fabbricati con la creazione dei rispettivi sub 1, sub 2 e sub 3)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	147				Soppresso		- 02 92				
Dati derivati da TIPO MAPPALE del 27/07/1995 Pratica n. 921620 in atti dal 20/12/2002 (n. 7815.1/1995)											
Numero di mappa soppresso dal 20/12/2002											

E precedentemente

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	147				Fabbricato rurale		- 02 92				
Dati derivati Impianto meccanografico del 01/09/1977											

Per il Bene comune non censibile distinto catasto fabbricati foglio 22 mappale 236 subalterno 1, cortile comune ai subalterni 2 e 3, come da indicazione nell'atto di provenienza ultimo, risulta essere stato generato per COSTITUZIONE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. B00634.2/1995)

Bene comune non censibile dal 07/09/1995

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	236	1									
COSTITUZIONE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. B00634.2/1995)											
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B867 - Foglio 22 - Particella 236											

Immobile N° 3 - Terreno

Comune di CASALBORGONE (Codice:B867)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	143				Prato	3	- 10 00	Euro 3,87 L. 7.500	Euro 4,39 L. 8.500		
Dati derivati da Impianto meccanografico del 01/09/1977											

Situazione degli intestati dal 26/10/2017 ***omissis*****omissis***, nato in ***omissis*** in data 20 dicembre 1996 cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/1 Atto del 26/10/2017 Pubblico ufficiale DEMARIA PAOLO Sede VENARIA REALE (TO) Repertorio n. 144718 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29938.1/2017 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 03/11/2017

Situazione degli intestati dal 09/01/1999 al 26/10/2017 Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/1 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1999 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 884 n. 20 registrato in data 11/11/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 79262.1/1999 - Pratica n. 34323 in atti dal 17/01/2003

Situazione degli intestati dal 02/04/1992 al 09/01/1999

Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 2/9

Sig.ra ***omissis*** ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 7/9

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/04/1992 - UR Sede CHIVASSO (TO) Registrazione Volume 790 n. 7 registrato in data 12/01/1993 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 18171.1/1993 - Pratica n. 542867 in atti dal 07/08/2002

Situazione degli intestati dl Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 01/09/1977 al 02/04/1992 Sig, ***OMISSIS*****omissis*** nato a CASALBORGONE (TO) il 10/06/1880 Proprietà 1000/1000

Formalità

Alla data del verbale di pignoramento i beni interessati della presente Procedura Esecutiva (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento Immobiliare Ufficiali Giudiziari di Ivrea in data 19 marzo 2024 nr. Rep. 4942 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 27 marzo 2024 reg. gen./part. 12724/9670 con aggiornamento interrogazione mese di giugno 2024) risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari e da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Treviso in data 13 settembre 2023 repertorio numero 2040/2023 trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28 novembre 2023 reg. gen./part. 48646/7422 Capitale € 46.300,94 Totale € 100.000,00 per i beni

(Catasto Terreni)

Fg 22 part 143

(Catasto Fabbricati)

Fg 22 part 236 sub 2

Fg 22 part 236 sub 2

A favore ***omissis*** Cod. Fisc. e P.IVA ***omissis***

Contro ***OMISSIS***Cod. fisc. ***OMISSIS***

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Verbale di pignoramento Immobiliare Ufficiali Giudiziari di Ivrea in data 19 marzo 2024 nr. Rep. 4942 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 27 marzo 2024 reg. gen./part. 12724/9670 per i beni

(Catasto Fabbricati)

Fg 22 part 236 sub 2

Fg 22 part 236 sub 2

(Catasto Terreni)

Fg 22 part 143

A favore ***omissis*** Cod. Fisc. e P.IVA ***omissis***

Contro ***OMISSIS***Cod. fisc. ***OMISSIS***

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Per le formalità di Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo e di Pignoramento immobiliare dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato, che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo
- 0,50% sul valore di ogni iscrizione

Si ricorda che per i diritti reali a favore di terzi, vincolo e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sugli immobili, i beni devono essere descritti con la nota riportata nell'atto di provenienza sono pervenuti,

....

è comprensiva di tutti i diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili alienati che vengono trasferiti nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto di cui si trovano e come all'attuale proprietà sono pervenuti.

A mero titolo informativo si ricorda che l'ingresso verso il cortile interno è a disposizione di più proprietà, estranee alla procedura e non vi sono delimitazioni fisiche interne, con le proprietà confinanti.

Situazione edilizia

I beni presentano difformità catastali ed edilizie.

Le difformità edilizie sono definite in accordo alla comunicazione ricevuta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Casalborgone nel mese di luglio (cfr. Allegato 2_Pratiche edilizie), che ha comunicato che sulla base delle informazioni fornite non risultano presenti in archivio pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Lo stesso ha rammentato che ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001

.....

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

....

Non avendo potuto aver contatti con la Proprietà lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali, che come indicato, presentano difformità e lavori in corso non autorizzati.

La vendita è fatta a corpo ed è comprensiva di tutti i diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili che vengono trasferiti, nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto di cui si trovano.

Oltre alle difformità catastali, è necessario considerare la situazione di lavori in corso non autorizzati al piano terreno dell'appartamento sub 2.

In fase operativa è necessario un confronto operativo da parte di tecnico abilitato espressamente incaricato, con lo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per verificare le impostazioni di idonea pratica edilizia per un sanatoria, da confermare in fase di effettivo svolgimento della stessa, nei tempi previsti dall'attuale legislazione, senza poter garantire il buon esito della procedura.

Si deve tenere presente che l'aggiudicatario al quale sono posti tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatoria da parte del competente Ufficio comunale, si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari ed il ripristino dello stato di fatto autorizzato.

Non avendo avuto modo di avere informazioni dirette dalla proprietà sulla realizzazione delle irregolarità e loro data di esecuzione (costruzione del balcone lato sud, inizio lavori interni, realizzazione muratura perimetrale su un lato della del tettoia piano primo) si ipotizza in accordo all'attuale legislazione, una pratica di SCIA in sanatoria per il piano primo, e, di ripristino dello stato di fatto per il piano terra

Rif. Testo Unico Dell'edilizia Decreto Del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

Da confermare in fase di effettivo svolgimento, senza poter garantire il buon esito della procedura per gli interventi, anche in accordo alla normativa vigente all'atto dell'incarico.

Inoltre essendo presente una parte strutturale, sarà compito del professionista incaricato oltre alla pratica urbanistica-edile, la verifica del manufatto del balcone e se reputata idonea, la presentazione di idonea pratica strutturale completa di denuncia, asseverazione a seguito della procedura di accertamento delle violazioni ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, riferita ad opere strutturali già realizzate, relazione illustrative e collaudo.

Si deve tenere presente che l'aggiudicatario, al quale sono posti tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatoria da parte del competente Ufficio comunale, o opere non ritenute idonee alla loro conservazione dal professionista incaricato della relativa sanatoria, si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari ed il ripristino dello stato di fatto autorizzato.

Rif. Testo Unico Dell'edilizia Decreto Del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

La pratica dovrà essere poi completata con idoneo aggiornamento catastale.

Tale difformità edilizia è valutata, come prestazioni di pratica, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

L'eventuale importo lavori è escluso in quanto gli stessi potranno essere ipotizzati dopo idonea fase di rilievo e progetto.

Si rimanda all'atto di compravendita ultimo (Cfr. Allegato 2_Notaio), per segnalare che vi è allegato il relativo Attestato di Prestazione Energetica nr. 2017.101237.0008 valido fino al 19 Aprile 2027.

Certificazione Destinazione Urbanistica

Si allega per Immobile 3) Immobile 3 (catasto terreni) fg 22 part 143 Qualità Prato Classe 3 Superficie are 10 ca 00 Reddito Dominicale Euro 3.87 Agrario Euro 4.39 il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, espressamente richiesto al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale e ricevuto in data 18 Luglio 2024 (Allegato 2_CDU) .

I terreni ricadono nella scheda riepilogativa dei parametri edilizi della zona ZE – ZONA AGRICOLA,

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Immobile 1 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4 classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale: 73 m² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m² Rendita Euro 199,87 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

Immobile 2 (catasto fabbricati) fg 22 part 236 sub 3 Categoria C2 classe U Consistenza 24 m² Superficie catastale Totale: 36 m² Rendita Euro 26,03 Piano T-1

Mappali Terreni Correlati Foglio 22 - Particella 236

Immobile 3 (catasto terreni) fg 22 part 143 Qualità Prato Classe 3 Superficie are 10 ca 00 Reddito Dominicale Euro 3.87 Agrario Euro 4.39

Inoltre, come da definizione riscontra nell'atto di provenienza e documenti catastali deve essere considerato anche il relativo Bene comune non censibile distinto catasto fabbricati foglio 22 mappale 236 subalterno 1. il cortile comune ai subalterni 2 e 3.

I beni presentano difformità catastali ed edilizie.

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m	Piano
Abitazione sub 2	55,7	70	1	70	2,7	1 e 2° p.f.t.
Balcone Abitazione	6,5	6,5	0,25	1,625		2° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				71,625		

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m	Piano
Sgombero sub 3	23,5	31	1	31	2,7	1° p.f.t.
Tettoia nudo tettoia Sub 3	23,9	23,9	0,5	11,95		1° p.f.t.
Tettoia nudo tettoia Sub 3	31,0	31,0	0,25	7,75		2° p.f.t.
Totale superficie convenzionale				50,7		

Destinazione	Superficie catastale m ²			Superficie Convenzionale m ²	Altezza m	Piano
Terreno	1000,0			1000,0		

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione, ai sopralluoghi effettuati di verifica della consistenza rispetto alla documentazione agli atti, alla loro ubicazione geografica ed alle condizioni di accesso, alla loro esposizione e destinazione d'uso, alla consistenza e confini, alle condizioni di manutenzione e di finitura, all'andamento del mercato immobiliare, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima, per una valutazione a corpo,

La vendita è fatta a corpo ed è comprensiva di tutti i diritti azioni e ragioni servitù attive passive pertinenze accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili alienati che vengono trasferiti nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto di cui si trovano e come all'attuale proprietà sono pervenuti.

Lotto unico in Strada Borganino, Casalborgne (To)	
(appartamento) fg 22 part 236 sub 2 pari m ² commerciali	71,625
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 310,20
Stima provvisoria (appartamento) fg 22 part 236 sub 2	€ 22 218,1
(sgombero e tettoia) fg 22 part 236 sub 3 pari m ² commerciali	50,7
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 155,10
Stima provvisoria (sgombero e tettoia) fg 22 part 236 sub 3	€ 7 863,6
(Terreno) fg 22 part 143 pari m ²	1000
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 1,20
Stima provvisoria (Terreno) fg 22 part 143	€ 1 200,0
Stima provvisoria lotto unico (appartamento) fg 22 part 236 sub 2 + (sgombero e tettoia) fg 22 part 236 sub 3 + (Terreno) fg 22 part 143	€ 31 281,6

Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 20% per difformità catastali ed edilizie	€ 9 384,5
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata	€ 21 897,15
Che si arrotonda a € 21.500 (diconsi Euro ventunmilacinquecento/00)	

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Difformità edilizie e catastale (cfr. Descrizione) + lavori in corso non autorizzati
- I beni citati nel verbale di riferimento hanno a disposizione un cortile definito comune, catastalmente fg 22 part 236 sub 1 Bene comune non censibile – definito nell'Atto di provenienza
 -
 - il cortile comune ai subalterni 2 e 3
 -
 - Tale bene non espressamente richiamato nel Verbale di pignoramento.
 - Su tale ben insiste l'accesso carraio, il cortile interno di accesso al cascinale (senza divisione fisiche verso altre proprietà) e l'area esterna di manovra verso il passo carraio
 - Tale sub 1 è in uso come accesso anche verso altre proprietà interne estranee della proprietà.
- Proprietà irreperibile
- Beni in abbandono, senza manutenzione
- No continuità trascrizioni per mancanza accettazione tacita eredità

CONCLUSIONI

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

Ivrea (To), li 19 luglio 2024

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

Arch. Gera Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

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

Lotto unico

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/2024

Comune di San Giorgio C.se (To)

Il pignoramento è per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero lotto

Che si arrotonda a € 21.500 (diconsi Euro ventunmilacinquento/00)

Beni ubicati nel comune di Casalborgone (To)

A) in Cascinale di vecchia costruzione, in strada Borgnino senza numero civico (nell'atto di provenienza è indicato il numero civico 52), sono presenti

a) Immobile 1) appartamento fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4

- al piano terreno - primo piano fuori terra - una cucina, una camera ed un ripostiglio

- al piano primo - secondo fuori terra - cui si accede da scala interna dipartintesi dal piano terreno, due camere e servizi

b) immobile 2) sgombero e tettoia fg 22 part 236 sub 3 Categoria C/2

- al piano terreno - primo piano fuori terra - due locali di sgombero e una tettoia a nudo tetto

- al piano primo secondo fuori terra, una tettoia a nudo tetto

I beni presentano difformità catastali ed edilizie.

Al piano terra di a) Immobile 1) appartamento fg 22 part 236 sub 2 Categoria A4 sono in corso lavori non autorizzati (demolizioni tramezzi, pavimenti e sottofondi), al piano primo presenza sul prospetto sud di un balcone non indicato in planimetria catastale, ed il vano wc è nella realtà attualmente un ripostiglio senza impianto idrico.

Al piano primo di b) immobile 2) sgombero e tettoia fg 22 part 236 sub 3 Categoria C/2 presenza di muratura perimetrale sul lato ovest non indicata in planimetria catastale.

I beni citati hanno a disposizione (cfr. Alleato 2_Planimetrie catastali) il bene comune non censibile distinto catasto fabbricati foglio 22 mappale 236 subalterno 1, il cortile comune ai subalterni 2 e 3, bene non indicato espressamente nel Verbale di Pignoramenti, cortile con presenza del passo carraio

ed area esterna sul lato sud verso la via - Bene di uso comune con altre proprietà escluse dalla presente procedura esecutiva -,

- B) Immobile 3) terreno (definito pertinenziale al cascinale di cui alla lettera A nell'atto di provenienza) della superficie catastale di metri quadrati 1000 disposto sul lato sud del confine della proprietà fg 22 part 236 (cfr. Allegato 2_Planimetrie catastali)

Sul limite tra le due proprietà (part 236 e part 143) si sviluppa la strada che porta alla borgata Bargagnino, graficamente indicata negli elaborati con sedime distribuito a metà tra le due proprietà, ad uso anche delle proprietà limitrofe, non interessate dalla presente esecuzione.

Il terreno indicato catastalmente come Prato si presenta (cfr. Allegato 1_Documentazione fotografica) come un appezzamento senza delimitazioni fisiche verso le altre proprietà, con uno sviluppo leggermente in discesa rispetto al cascinale, completamente invaso da arbusti ed alberi ad alto fusto, senza un disegno armonico di impianto o, oramai, sviluppati senza limiti e potature regolari, in stato di abbandono.

La vegetazione così invasiva non permette l'accesso verso l'interno e non sono presenti evidenti segni di sentieri di accesso.

La vendita è fatta a corpo ed è comprensiva di tutti i diritti azioni e ragioni servitù attive passive pertinenze accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili alienati che vengono trasferiti nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto di cui si trovano come a parte attuale proprietà pervennero

ALLEGATI

Allegato 1

- Documentazione fotografica

Allegato 2

- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notaio
- Residenza
- Custode
- CDU
- Pratiche edilizie UT