

Arch. Leila SAVIO

*Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

II SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STESURA FINALE

CTU ARCH. LEILA SAVIO

ILL.^{MO} SIG. GIUDICE DOTT.SSA ESTER MARONGIU

PROCEDIMENTO N° 5240/2022 RGC

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:

COMPROPRIETARIA:



Il sottoscritto arch. Leila SAVIO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7206 e parimenti iscritto presso il Tribunale di Torino all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 39284;

PREMESSO CHE:

- in data 06/07/2022 la scrivente veniva nominata CTU nel procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere seguente quesito: *“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*
 - 1) *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
 - 2) *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*
 - 3) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante, non definendo come “libero” l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
 - 4) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4,5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario;*
 - 5) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
 - 6) *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it



7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2 c.p.c.;

10) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;

11) verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga un progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro”;

- in data 13/07/2022 la sottoscritta prestava giuramento di rito in modalità telematica, indicando la data del 11/10/2022 per l'inizio delle operazioni peritali presso il suo studio;
- all'udienza di giuramento del 28/09/2022, la S.V. autorizzava il CTU a trasmettere alle parti la bozza di perizia entro il 15/01/2023, assegnando termine alle parti fino al 25/01/2023 per eventuali osservazioni e fino al 10/02/2023 per il deposito da parte del CTU della perizia completa delle note sulle osservazioni;
- le parti non nominavano il Consulente Tecnico di Parte;
- in data 11/10/2022 si svolgeva un'unica operazione peritale presso lo studio del CTU, il quale redigeva opportuno verbale dando atto dell'assenza delle parti (cfr. all. 01)
- successivamente, il CTU esperiva le opportune verifiche presso i pubblici Uffici (NCEU, Agenzia delle Entrate, Archivio Edilizio, Archivio Notarile, Conservatoria



RR.II. di Susa);

- previa acquisizione dei certificati di residenza del debitore e della comproprietaria (cfr. all. 02), si inviavano rituali raccomandate A/R (e contestuali comunicazioni a mezzo PCT in Cancelleria) per informare che il sopralluogo si sarebbe tenuto in data del 28/11/2022;
- alla data stabilita si tentava l'accesso agli immobili ma senza risultato, pertanto il CTU presentava istanza di accesso forzoso e contestuale proroga, ottenendo dalla S.V. l'autorizzazione e relativa assegnazione di nuovi termini sino al 31/01/2023 per la trasmissione della relazione alle parti, 20/02/2023 per le osservazioni delle parti e sino al 10/03/2023 per il deposito della relazione finale;
- si inviavano nuove raccomandate A/R (e contestuali comunicazioni a mezzo PCT in Cancelleria) per informare che l'accesso forzoso si sarebbe tenuto in data del 18/01/2023 come effettivamente avvenuto;
- in sede di sopralluogo emergevano numerose ed importanti difformità rispetto allo stato autorizzato, pertanto in data 25/01/2023 la scrivente effettuava un primo incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico al fine di verificare la sanabilità o meno degli abusi rilevati ed in data 27/01/2023 depositava istanza di proroga al fine di fissare ulteriori incontri presso l'Ufficio Tecnico al fine di approfondire la problematica, ottenendo dalla S.V. autorizzazione all'invio alle parti della relazione entro il 01/03/2023 e relativa assegnazione di nuovi termini per le osservazioni delle parti e per il deposito della relazione finale;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

con il deposito della presente Relazione (la cui Bozza viene inviata a mezzo PEC alle parti costituite) il sottoscritto CTU assolve il mandato conferito, precisando che la versione depositata in Cancelleria può contenere eventuali variazioni rispetto alla Bozza, a seconda delle Osservazioni effettuate dalle parti.

Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it



Quesito 1)

Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti

Immobile A

Originariamente accatastato all'impianto con scheda n° 0793094 registrata al protocollo n° 1714 in data 07/11/1966 (cfr. all. 03.6), modificata con scheda protocollo n° 1252 del 24/10/1986 (cfr. all. 03.7), a seguito di *Variazione nel classamento del 03/11/2009 Pratica n. TO0752960 (n. 170391.1/2009), Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 02/09/2011 Pratica n. TO0631380 (n. 255040.1/2011), Variazione modifica identificativo del 26/11/2011 Pratica n. TO0787877 (n. 279936.1/2011) e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, l'u.i. risulta oggi così censita al NCEU (cfr. all. 03.1):*

Comune di Giaveno Foglio 109, Particella 102, Subalterno 1, Borgata Forceria snc, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 62 m²¹, rendita € 355,06

Coerenze immobile: area esterna di pertinenza su 4 lati;

Coerenze area esterna: strada della Forchieria, mappali 134, 132, 236, 101, 207, 223 altra proprietà.

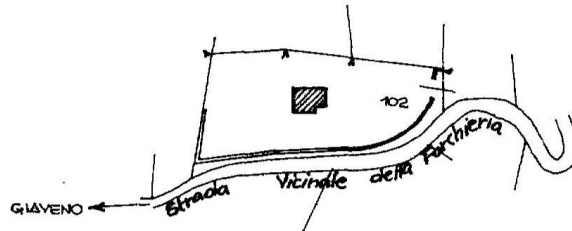
Di seguito si riporta stralcio della planimetria catastale presente agli atti del NCEU:

¹ Nella visura viene indicato "Totale escluse aree scoperte: 59 m²", cui fa riferimento la nota riportata a pag. 3: "Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)".

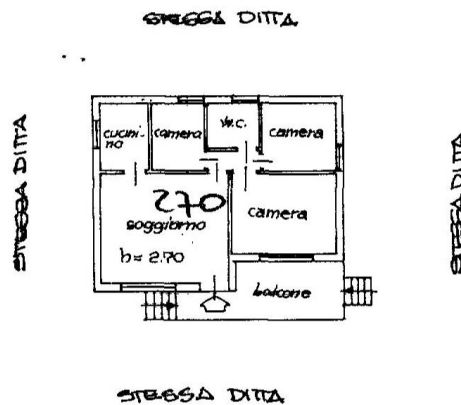


PROT. 1714/66

SCHEDA IN SOSTITUZIONE



PIANO TERRENO



C.T.
F. 109 nr 102/a, 95/b

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Stralcio della planimetria catastale agli atti presso il NCEU: per esigenze di impaginazione la rappresentazione è in proporzione ma non in scala 1: 200 come indicato nel documento, il documento originale scaricato dal sistema Sister viene allegato in calce alla presente relazione (cfr. all 03.1)



Immobile B

Premesso che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in atti vengono indicati i due beni di seguito riportati e così identificati presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio dell'Agenzia delle Entrate:

- a) Comune di Giaveno (TO) – Catasto Terreni: foglio 109, particella 102, FU DA ACCERTARE, superficie 17 are e 40 centiare derivante da *VARIAZIONE D'UFFICIO* del 26/11/2011 Pratica n. TO0787876 (n. 5018.1/2011)² (cfr. all. 03.2);
- b) Comune di Giaveno (TO) – Catasto Fabbricati: foglio 109, particella 102 sub. 2, Villaggio Eucaliptus snc, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 60 m², rendita € 123,95 derivante da *VARIAZIONE TOPONOMASTICA* del 04/05/2015 Pratica n. TO0209696 (n. 117484.1/2015) (cfr. all. 03.3);

il CTU precisa che gli identificativi catastali di cui ai punti a) e b) si riferiscono allo stesso immobile identificato al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati e consistente in una tettoia aperta, infatti, come chiarito dall'Ufficio Accertamento Catastale (cfr. all. 3.8), *“sulla particella di terreno censita al fg. 109, n. 102 insiste un fabbricato mai dichiarato in Catasto. In particolare si tratta di un manufatto al confine con la p.lla 236, separato dal corpo di fabbrica principale. L'Agenzia nel 2012 ha attribuito ad esso una rendita presunta in attesa della regolarizzazione da parte del titolare ed i seguenti identificativi catastali: fg. 109, p.lla 102, sub. 2. Con avviso di accertamento n. TO330761/2016, il 12/11/2016 è stata notificata ai soggetti intestatari l'attribuzione della suddetta rendita presunta, con liquidazione di tributi, sanzioni ed oneri; entro 120 giorni dalla notifica occorre provvedere alla regolarizzazione catastale del fabbricato non dichiarato, non essendo pervenuto alcun atto di aggiornamento catastale entro il termine previsto, con atto di contestazione n. TO0250831/2017 è stata irrogata la sanzione per omessa regolarizzazione.*

² Annotazione presente in visura: *particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 [...]*



Per poter sanare la posizione dell'immobile, è necessario presentare un tipo mappale, predisposto con software Pregeo, per l'inserimento del fabbricato in mappa e successivamente una variazione Docfa con causale "Dichiarazione art. 18 del DL 78/2010" per sopprimere il subalterno con rendita presunta e costituire una nuova unità immobiliare urbana [...]".

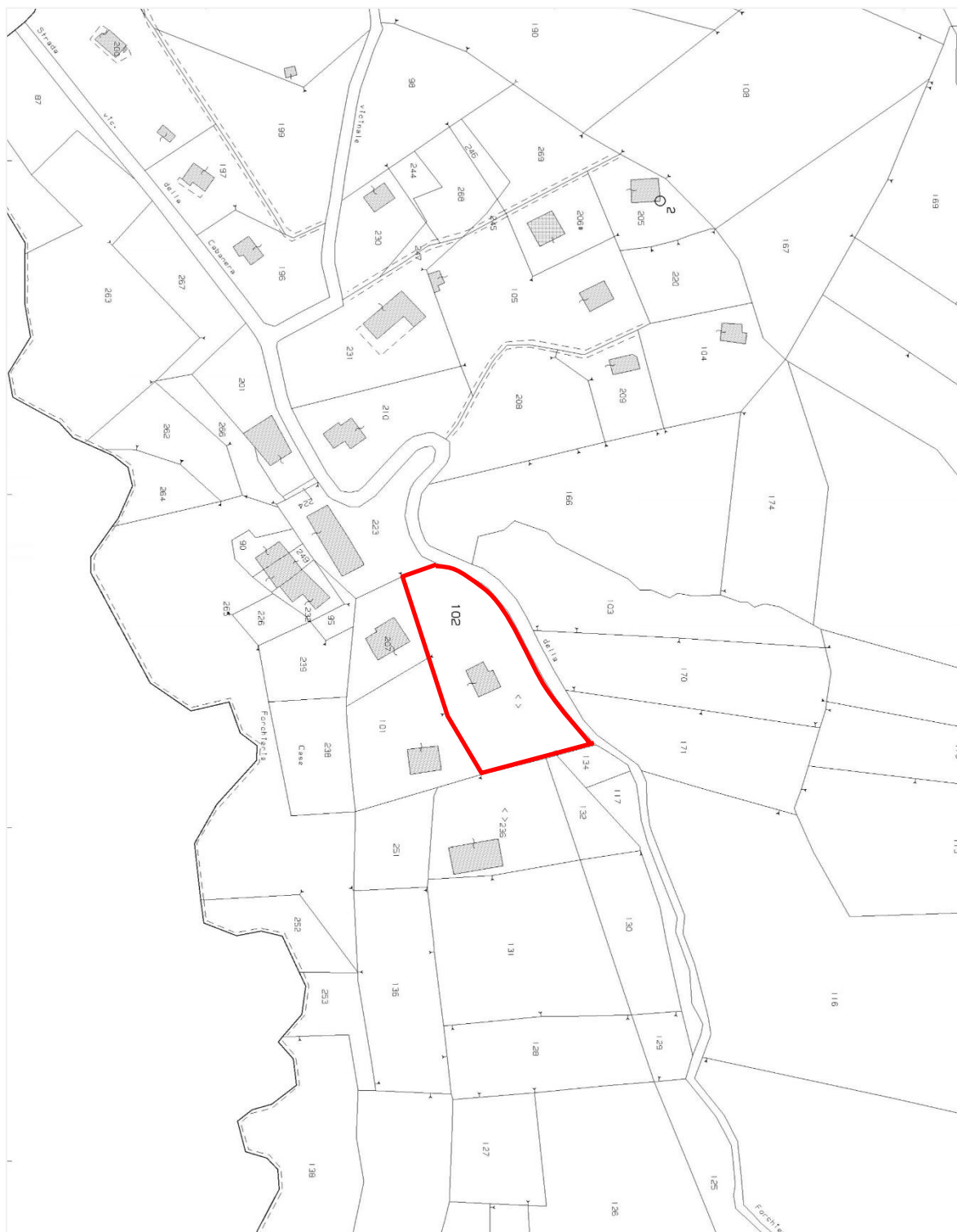
Detto Ufficio ha inoltre chiarito che i costi i segreteria per l'inserimento in mappa e relativo accatastamento al NCEU ammontano a € 160³, che le sanzioni emesse ammontano a € 592,00 per l'avviso di accertamento n. TO330761/2016 ed € 1.040,75 per l'atto di contestazione n. TO0250831/2017 e che questi ultimi importi sono stati iscritti a ruolo in capo ai soggetti intestatari.

Tenuto conto del fatto che a seguito dei colloqui intercorsi con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giaveno, la citata tettoia è risultata **non sanabile**, la scrivente precisa che l'attribuzione di rendita presunta e relativa assegnazione degli identificativi catastali: fg. 109, p.lla 102, sub. 2 attribuite dall'Agenzia non può essere completata attraverso la procedura indicata dall' Ufficio Aggiornamenti Catastali in quanto per l'immobile occorrerà procedere alla demolizione, inviando successivamente opportuna comunicazione all'Ufficio Accertamento Catastale dell'Agenzia delle Entrate completa di dichiarazione sostitutiva e documentazione fotografica ante e post demolizione e riportando la data della demolizione.

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto di mappa catastale raffigurante il terreno identificato al punto a), di pertinenza dell'immobile 1):

³ Al netto dei costi di onorario del professionista incaricato quantificabili nell'ordine di € 2.000.





Stralcio di estratto di mappa della particella 102 del foglio 109 evidenziato con contorno di colore rosso: per esigenze di impaginazione la rappresentazione è in proporzione ma non in scala 1: 1.500, il documento originale scaricato dal sistema Sister viene allegato in calce alla presente relazione (cfr. all 03.4)



Quesito 2)

Fornisca una sommaria descrizione dei beni

I beni oggetto del presente procedimento consistono in n° 02 unità immobiliari costituite da una casetta indipendente ad un piano f.t. e relativo terreno di pertinenza sul quale insiste una tettoia aperta non sanabile, il tutto sito nel comune di Giaveno (TO) nella località denominata Villaggio Eucaliptus in Borgata Forceria (detta anche Forchieria) n° 30.

Per una maggiore chiarezza di esposizione, detti beni vengono distinti a seconda della loro categoria catastale come di seguito indicato:

- **IMMOBILE A:** casetta indipendente;
- **IMMOBILE B:** terreno di pertinenza.

Quesito 3)

Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante, non definendo come "libero" l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari

Alla data dell'accesso forzoso del 18/01/2023, i beni oggetto del presente procedimento risultavano liberi (in quanto non occupati dal debitore e relativa comproprietaria né da altri soggetti) e si presentavano in stato di abbandono. Inoltre, dalle verifiche esperite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di affitto/comodato registrati in capo ai beni oggetto di interesse.



Quesito 4)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4,5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

Sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa con aggiornamento al 01/02/2023, i beni oggetto del presente procedimento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



TRASCRIZIONE del 17/06/2021 Registro Particolare 4022 Registro Generale 5148
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Torino del 03/05/2021 Repertorio 5106/2021
(cfr. all. 04.3)

NOTA: la formalità si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili oggetto del presente procedimento, pertanto potrà essere cancellata totalmente.

La cancellazione delle formalità sarà effettuata a carico della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, **si segnala la presenza agli atti di ATTO DI INTERVENTO della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. per la somma di € 33.063,69** oltre interessi, spese e successive occorrenze, *in forza di decreto ingiuntivo n. 3819/2022 – R.G. 9707/2022 Tribunale di Torino del 24.05.2022, depositato il 25.05.2022, immediatamente esecutivo, a cui è stata apposta la formula esecutiva in data 31.05.2022, ritualmente notificato al debitore in data 04.07.2022 e non opposto, dichiarato*



definitivamente esecutivo con decreto di esecutorietà n. cronol. 10088/2022 del 26.09.2022, depositato il 27.09.2022.

Relativamente all'esistenza di eventuali vincoli il CTU ha esperito le opportune verifiche e può riferire quanto segue:

- su richiesta del CTU, l'Ufficio Tecnico del Comune di Giaveno riferiva che non sono presenti usi civici nel territorio comunale.
- nella nota di trascrizione del 17/06/1964 Registro Particolare 2285 (non riproducibile in copia fotostatica) relativa all'atto di compravendita del 22/5/1964 repertorio n° 19092/8855 a rogito Notaio Giorgio PAGLIERI in Torino, si legge: *“si dà atto che il terreno in oggetto è soggetto a vincolo forestale per cui i compratori dovranno richiedere alla competente Autorità Forestale le autorizzazioni ad eseguire gli sboscamenti e sbancamenti nel proprio lotto”.*

Quesito 5)


Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono costituiti in condominio. Dalle verifiche esperite non emergono ulteriori procedimenti giudiziari al di fuori delle formalità indicate al quesito 4) della presente relazione.




Quesito 6)


Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio


Alla data della trascrizione del pignoramento i beni risultano di proprietà del
de 
½ ciascuno.

Di seguito si riporta la cronistoria delle proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA


TRASCRIZIONE del 09/06/1995 Registro Particolare 2564 Registro Generale 3387
Pubblico Ufficiale: Notaio Alberto ZAMPARELLI in Torino del 22/05/1995 Rep.
325776/38704 (cfr. all.ti 04.2 e 05)

NOTA: Il CTU ha reperito copia dell'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile della Città di Torino, che viene allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 05), di seguito si riporta stralcio del contenuto, rimandando alla lettura integrale del documento per ogni opportuno approfondimento: 

 che in comune ed in parti uguali accettano ed acquistano le seguenti unità immobiliari facenti parte del villaggio Eucalyptus sito in Comune di Giaveno, località Forchieria. E più precisamente forma oggetto della presente vendita quanto segue: CASETTA PREFABBRICATA ELEVATA AD UN PIANO FUORI TERRA, con annessa area di pertinenza, composta di soggiorno, tre camerette, cucinotta e servizi [...]"



Quesito 7)

Indichi le pratiche edilizie relative agli immobili e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

Il CTU ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio Edilizio del Comune di Giaveno, rinvenendo la seguente documentazione:

- 1) **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 107 del 06/08/1987** per *“la costruzione di casetta prefabbricata”* (cfr. all. 07.1);
- 2) **CONCESSIONE PER LA EDIFICABILITA' n° 19895 del 06/10/1995** per *“costruzione muro di sostegno con sovrastante recinzione”* (cfr. all 07.2);
- 3) **CONCESSIONE PER LA EDIFICABILITA' n° 1998/0380 del 28/12/1998** per *“ristrutturazione di casa prefabbricata”* (cfr. all 07.3).

Il CTU riferisce altresì che:

- dalle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) relativamente all'immobile A, non è presente Attestato di Prestazione Energetica;
- non è presente il certificato di agibilità.

Situazione urbanistica

Al fine di documentare le caratteristiche dell'area di interesse, il CTU ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso l'Ufficio Area Tecnica – Servizio Urbanistica del Comune di Giaveno, di seguito si riporta breve sintesi del contenuto rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 06): *“L'immobile sito in questo Comune, distinto al catasto al foglio 109 particella n° 102 parte risulta avere le seguenti prescrizioni urbanistiche:*

destinazione: Aree residenziali - Aree con immobili consolidati a capacità insediativa esaurita (m);



vincoli territoriali e/o urbanistici: immobile sottoposto a vincolo idrogeologico generalizzato LR n° 45/89; fascia di rispetto alla viabilità extraurbana e urbana; Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.C.R. n° 233-35836 del 03-10-2017;

classi di pericolosità geomorfologia: classe III indifferenziata.

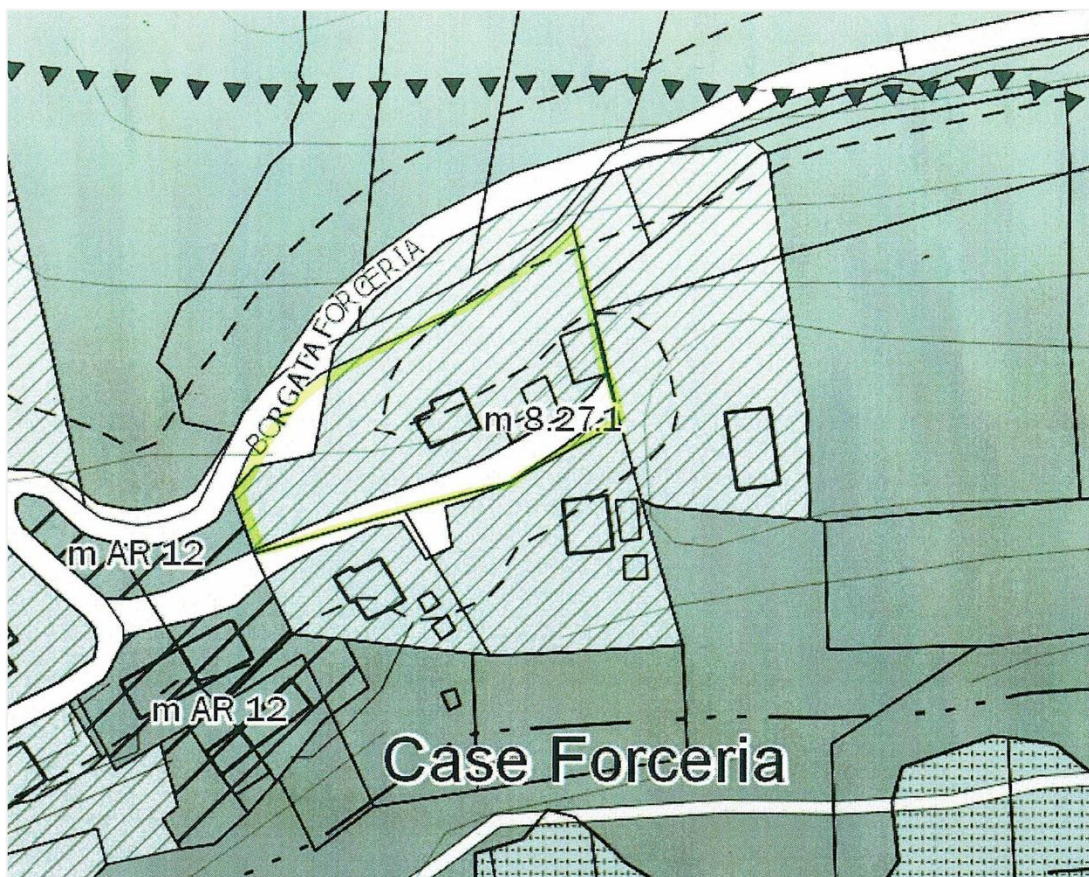
L'immobile sito in questo Comune, distinto al catasto al foglio **109 particella n° 102 parte** risulta avere le seguenti prescrizioni urbanistiche:

destinazione: Viabilità

vincoli territoriali e/o urbanistici: immobile sottoposto a vincolo idrogeologico generalizzato LR n° 45/89; fascia di rispetto alla viabilità extraurbana e urbana; Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.C.R. n° 233-35836 del 03-10-2017;

classi di pericolosità geomorfologia: classe III indifferenziata.

Di seguito si riporta estratto di interesse della tavola di PRG:



Quesito 8)

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

Durante l'accesso forzoso sono state rilevate numerose difformità rispetto alla Concessione di Edificabilità n. 380/1998 di seguito meglio dettagliate:

- **Immobilabile A:**

1. diversa distribuzione dei tramezzi interni al piano terreno;
2. realizzazione del solaio ad un'altezza netta di m 2,3 al piano terreno e conseguente realizzazione di locali abitabili al piano sottotetto, costituiti da ingresso con corridoio, bagno e due camere, raggiungibili da scala a chiocciola in muratura;

- **Immobilabile B:** realizzazione di tettoia in assenza di concessione.

Al fine di chiarire quali difformità possono essere regolarizzate e quali invece andranno rimosse, la scrivente ha effettuato alcuni incontri con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giaveno, il quale ha riferito che unicamente le difformità di cui al punto 1) dell'immobile A potranno essere regolarizzate mediante presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato, mentre per quanto concerne le difformità di cui al punto 2) e la tettoia costruita sul terreno costituente l'immobile B non potranno essere regolarizzate, pertanto occorrerà procedere alla loro demolizione con rimessa in pristino dello stato autorizzato di cui alla Concessione di Edificabilità n. 380/1998 in quanto:

- il solaio realizzato al piano terreno con altezza netta di m 2,3 non rispetta l'altezza minima interna di m 2,70 indicata all'art. 77 del Regolamento Edilizio;
- conseguentemente al punto che precede, il locale sottotetto non può essere reso abitabile in quanto privo delle altezze minime necessarie;



- la tettoia realizzata eccede la dimensione massima indicata all'art 85 delle NTA del PRG e presenta altezze non in linea con quelle indicate dal Regolamento Edilizio, inoltre risulta edificata in assenza delle distanze minime dal confine con le particelle adiacenti.

Si precisa inoltre che per la ricostruzione del solaio dell'immobile A secondo il progetto allegato alla Concessione di Edificabilità n. 380/1998, il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha chiarito che occorre presentare comunque idonea pratica di sanatoria strutturale, completa delle opportune relazioni strutturali/geologiche e geotecniche a firma dei relativi professionisti incaricati e dei certificati di conformità.

Tenuto conto che la quantità ed entità delle difformità riscontrate è tale da comportare onerosi interventi di demolizione e ripristino che il CTU non ha la possibilità di quantificare nel dettaglio nell'ambito del presente procedimento attraverso la redazione di specifico progetto e relativo computo metrico estimativo, la scrivente ha eseguito una quantificazione per macro-voci sulla base dei costi indicati negli elenchi del Prezziario 2023 della Regione Piemonte⁴ e può riferire quanto segue:

- **Immobile A:** demolizione delle opere abusivamente realizzate e rimessa in pristino dello stato autorizzato, nonché presentazione di idonea pratica di sanatoria strutturale per la realizzazione del solaio e relativo pagamento della sanzione accessoria, costi non inferiori a: € 30.000,00;
- **Immobile B:** demolizione della tettoia realizzata in assenza di permesso, nonché sgombero del sito da rifiuti, detriti, materiali di risulta presenti:
costi non inferiori a: € 10.000,00.

⁴ con la precisazione che nella quantificazione non sono stati considerati gli impianti tecnici, in quanto non si conoscono le caratteristiche tecniche degli stessi (certificazioni impianti, relazioni descrittive depositate presso l'UTC, ecc...) né lo stato del loro funzionamento in quanto al momento dell'accesso forzoso l'immobile risultava in stato di abbandono



Quesito 9)

Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2 c.p.c.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del procedimento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione necessarie per la determinazione grafica delle superfici commerciali sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, calcolate secondo il criterio di misurazione SIM (Sistema Italiano di Misurazione) indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, da cui si ricavano le seguenti superfici, da ritenersi indicative e non vincolanti:

Immobile A: 79 m²;

Immobile B: 18 m²⁵

Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche sono state condotte presso i principali Osservatori e borsini del settore immobiliare, agenzie immobiliari di zona nonché desumendo informazioni dagli atti notarili delle compravendite di n° 02 immobili posti nelle immediate vicinanze ed assunti quali comparabili, da cui si ottengono i valori unitari di seguito indicati:

- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) 2022 - microzona catastale 4 - Periferia/Annucleamenti sparsi di antico impianto str. Vicinale di Forchiero- abitazioni civili in stato conservativo normale : € / m² 750 ÷ 1.100;
- Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa 2022 - zona periferia: € / m² 550 ÷ 750;
- Atto del 04/12/2019 Notaio De Giovanni in Torino rep. 23646 - Immobile in Borgata Forceria n° 2 € / m² 800;

⁵ Giardini/parchi di case indipendenti [...] 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile



- Atto del 03/08/2015 Notaio Silvia Fulvi in Rivoli rep. 2405 - immobile in Borgata Fprceria n. 3/bis € /m² 1.300;

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo come di seguito riportato:

Stima dell'immobile A

Viste le caratteristiche dell'immobile descritte nella relazione, nonché dell'attuale stato del mercato immobiliare, il CTU ritiene corretto indicare un valore unitario dell'ordine di 800 €/m² e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, indicare il più probabile valore di mercato come di seguito indicato:

$$\text{€ /mq } 800 \times 79 = \text{€ } 63.000,00 \text{ (euro sessantatremila/00) in cifra tonda.}$$

A tale valore vanno detratti i costi per la demolizione delle opere non sanabili e rimessa in pristino dello stato licenziato indicati alla pag. 17 della presente relazione, **da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda al netto dei costi indicati:**

$$\text{€ } 63.000,00 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 33.000,00 \text{ (euro trentatremila/00).}$$



Stima dell'immobile B

Tenuto conto del carattere di pertinenzialità dell'area esterna all'immobile principale A, il CTU ritiene corretto utilizzare il valore unitario di 800 €/m² individuato per l'immobile A e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, indicare il più probabile valore di mercato come di seguito indicato:

€/mq 800 x 18 = € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00) in cifra tonda.

A tale valore vanno detratti i costi per la demolizione della tettoia e lo sgombero dei rifiuti e materiali di risulta presenti nel sito ed indicati alla pag. 17 della presente relazione, **da cui si ottiene il seguente più probabile valore di mercato in cifra tonda al netto dei costi indicati:**

€ 14.500,00 – € 10.000,00 = 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).



Quesito 10)

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg

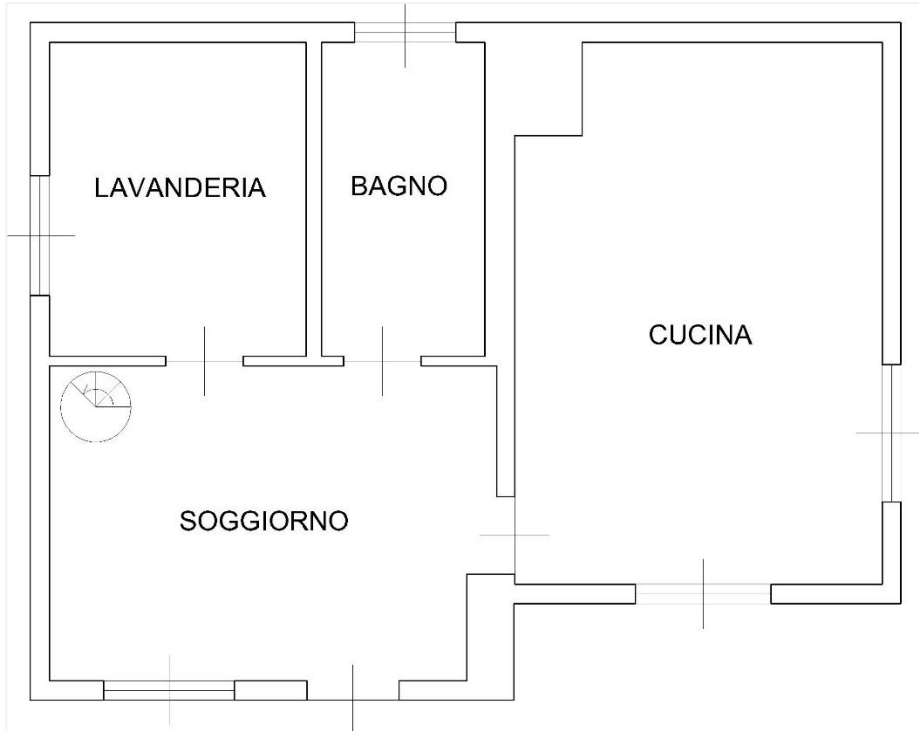
I beni oggetto del presente procedimento consistono in una casetta indipendente ad un piano f.t. e relativo terreno di pertinenza sul quale insiste una tettoia aperta (non dichiarata e non sanabile), siti nella località denominata Villaggio Eucaliptus al civico n° 30 della Borgata Forceria (detta anche Forchieria del comune di Giaveno (TO), a circa 5 km dal centro città.



Estratto satellitare da Google Earth (in basso) l'ovale di colore rosso indica in modo qualitativo l'area in cui sono ubicati gli immobili di interesse

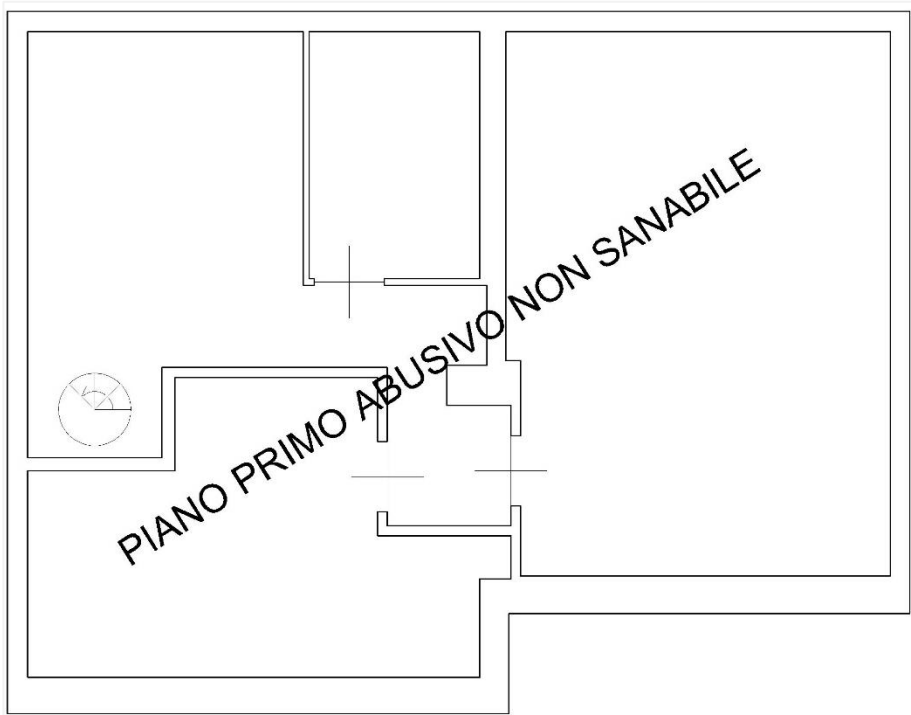


Immobile A



In alto: vista del piano terra

In basso: vista del piano primo abusivo e non sanabile



Originariamente costituito da una casetta con struttura prefabbricata eretta su basamento ad un piano fuori terra oltre sottotetto non abitabile, alla data dell'accesso forzoso effettuato il 18/01/2023 l'immobile si presenta a due piani fuori terra, di cui il piano terreno con altezza interna di m 2,30 (altezza non conforme e non sanabile) ed il primo piano (abusivo e non sanabile) con altezza sottotrave di m 2,2 ed altezza al tavolato di m 2,7 circa.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso portoncino blindato⁶ in legno che immette in un ambiente adibito a soggiorno, dal quale si accede agli altri locali posti al piano terreno costituiti da cucina, bagno ed adiacente locale antibagno/lavanderia e, attraverso una scala a chiocciola in muratura, ai locali posti al primo piano, costituiti da ingresso, corridoio, bagno e due camere.

I serramenti interni sono in legno del tipo ad anta al piano terra e scorrevoli a scomparsa al primo piano, i serramenti esterni sono in legno del tipo ad anta al piano terreno e velux al primo piano, tutti dotati di vetrocamera, i sistemi di oscuramento al piano terreno sono in legno del tipo ad anta, il tutto di buona fattura ed in buono stato di manutenzione. Le aperture del piano terreno sono inoltre dotate di inferriate di sicurezza in materiale metallico.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di materiale ceramico effetto cotto al piano terra ed in parquet del tipo laminato al piano primo, le pareti presentano rivestimenti in piastrelle di materiale ceramico nei bagni, nel locale antibagno/lavanderia ed in una parete della cucina, in materiale laterizio a vista nel soggiorno e sono trattate ad idropittura nelle restanti porzioni, i soffitti del piano terra sono trattati ad idropittura con faretti ad incasso, il tutto di buona fattura ed in buono stato di manutenzione.

⁶Originariamente dotato di serratura di sicurezza del tipo a cilindro europeo, poi sostituita nell'ambito dell'accesso forzoso del 18/01/2023



Il bagno del piano terra presenta lavabo del tipo ad incasso, vaso, bidet e vasca da bagno, mentre quello del primo piano presenta lavabo del tipo sospeso, vaso, bidet e box doccia, il tutto in buono stato.

Il tetto è a due falde, con orditura principale (trave di colmo e travetti) e secondaria (tavolato) in legno a vista al piano primo.

I prospetti sud ed est del fabbricato sono rivestiti di perlinato in legno mentre i prospetti nord ed ovest ed i pilastri esterni sono rivestiti in materiale lapideo; per quanto riguarda le murature perimetrali, si segnala che nella relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia n. 380/1998, viene indicato un isolamento in pannelli di poliuretano espanso rigido applicato alle originarie pareti in prefabbricato, tuttavia non è possibile verificarne la consistenza in assenza di opportuni sondaggi/carotaggi.

Dalle verifiche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Giaveno non sono emerse informazioni in merito alla tipologia di impianti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, smaltimento acque reflue, ecc.) presenti nell'immobile, né si hanno informazioni in merito al loro funzionamento in quanto al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in stato di abbandono, si può unicamente riferire che, per quanto concerne il riscaldamento, sono presenti radiatori in alluminio a piastre ai piani terra e primo, termoarredi a parete nei bagni e nel locale antibagno/lavanderia ed una stufa nel soggiorno mentre non è presente la caldaia.





Vista delle facciate lato nord (rivestita in materiale lapideo) ed est (rivestita in perlinato di legno)





In alto: vista della facciata lato sud

In basso: particolare della fuoriuscita di tubazioni di impianto presenti sulla facciata sud (a sx) e vista della facciata est (a dx)





Vista della cucina



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it





In alto: vista del bagno al piano terra

In basso: vista del locale adibito a lavanderia/antibagno





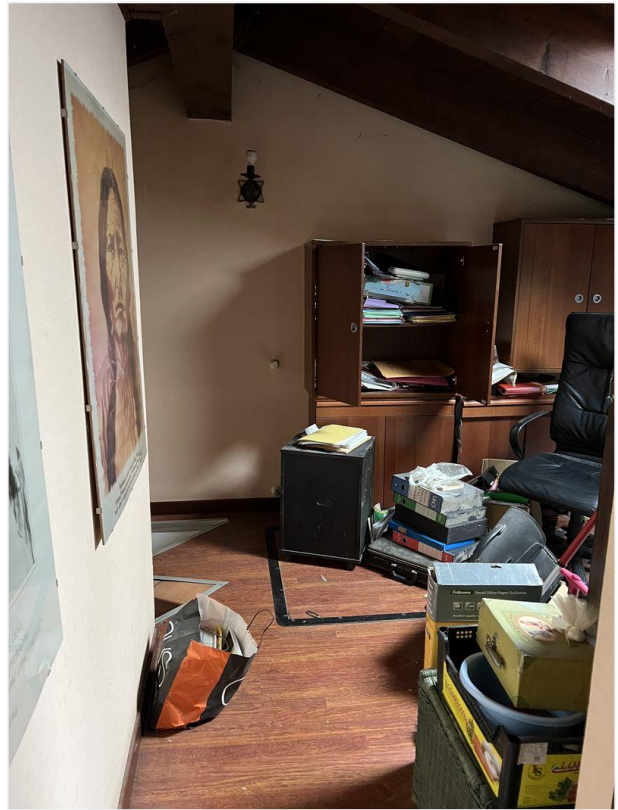
Viste del soggiorno verso il bagno e locale lavanderia, sulla sinistra è presente la scala che conduce al primo piano





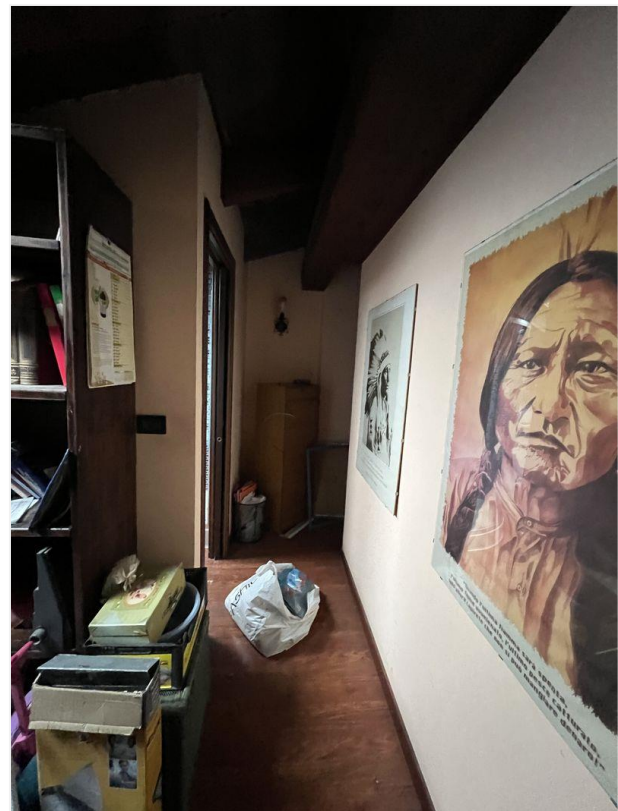
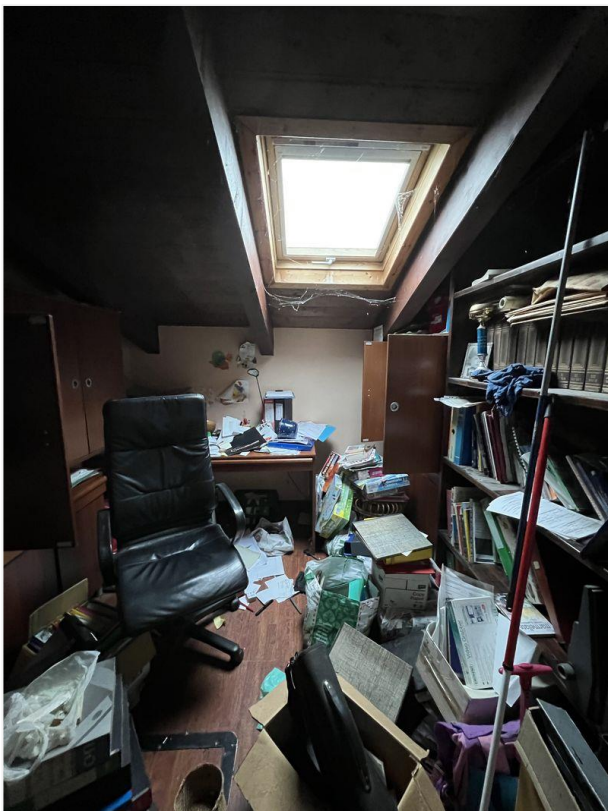
Altre viste del soggiorno verso la cucina (in alto) ed il bagno (in basso)





In alto: particolare della scala che conduce al primo piano (a sx) e vista dell'ingresso (a dx)

In basso: viste dell'ingresso (a sx) e del corridoio che conduce alle camere (a dx)





Viste del bagno al primo piano





Viste della prima camera al primo piano



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it





Viste della seconda camera al primo piano



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it



Immobile B

Trattasi di appezzamento di terreno di pertinenza dell'immobile A precedentemente descritto, in parte piano ed in parte in pendenza e terrazzato, dalla forma tendenzialmente irregolare, con cancello di ingresso ad apertura manuale posto in corrispondenza del civico n° 30 della via Forceria e dotato di recinzione costituita da muro di sostegno con sovrastante recinzione metallica posti lungo la sede stradale della via.

Sul fondo del lotto, a ridosso del confine con le adiacenti particelle 134, 132 e 236, è presente una tettoia non denunciata e non sanabile, che presenta murature in blocchi autoportanti, pilastri in cls e copertura in laminato metallico con orditura in travi di legno.

Da quanto è stato possibile constatare durante l'accesso forzoso del 18/01/2023 il sito risulta in stato di abbandono, con crescita di folta vegetazione al suo interno e presenza di una gran quantità di rifiuti e materiali di risulta derivanti da lavorazioni edili.





In alto: vista del cancello di ingresso dal civico n° 30 della via Forceria (a sx) e vista del viale che conduce all'immobile A (a dx)

In basso: vista del viale dall'immobile A; sulla sinistra è presente il patio esterno (non sanabile)





Viste della tettoia (abusiva e non sanabile) posta sul fondo del lotto e dello stato generale del sito, caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione e di materiali di risulta e rifiuti di vario genere





Vista dell'interno della tettoia



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it





Vista dell'area esterna adiacente all'immobile A (posto sulla destra), occupata in gran parte da cumuli di materiali di risulta e rifiuti di vario genere





Vista generale del sito in stato di abbandono e caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione



Quesito 11)

Verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga un progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro

I beni oggetto del presente procedimento non risultano comodamente divisibili, pertanto il piano di vendita è costituito da un lotto unico che comprende entrambi gli immobili A e B.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Non pervenivano osservazioni a seguito dell'invio a mezzo pec della prima stesura della relazione da parte del CTU alle parti costituite.



Avendo così estinto il mandato ricevuto, il CTU rassegna la presente Relazione e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Con ossequio.

Torino, 26 marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Leila SAVIO



ALLEGATI:

- n° 01) verbali;
- n° 02) certificati di residenza;
- n° 03) documentazione acquisita presso il N.C.E.U.;
- n° 04) documentazione acquisita presso la Conservatoria RR.II. di Susa;
- n° 05) atto di compravendita reperito presso l'Archivio Notarile di Torino;
- n° 06) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- n° 07) documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Giaveno;
- n° 08) documentazione fotografica;

