

STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio

Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

TRIBUNALE DI TORINO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **405/2022**

Creditore Procedente:

XXXX

Debitore esecutato:

AAAA

GIUDICE

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Dott. AVARO Geom. Maurilio
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Torino al N. 7072
iscritto all'Albo del Tribunale di TORINO
con studio in Villafranca P.te (TO) - P.zza S.M. Maddalena, 4
telefono: 011/9800906
fax: 011/9808900
email: maurilio.avaro@geopec.it*



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. AVARO Geom. Maurilio, libero professionista, con studio in Villafranca P.te (TO), P.zza S.M. Maddalena n° 4, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Torino al n. 7072 dopo aver prestato giuramento in data 25/01/2023, trasmesso in via telematica, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti

Quesiti

- A. *Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- B. *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;*
- C. *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.*
- D. *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;*
- E. *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 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, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- F. *Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- G. *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- H. *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;*
- I. *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*



J. *Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. scrivente, esaminati gli atti di causa, iniziava le operazioni peritali in data 14/02/2023 presso l'immobile oggetto di esecuzione, al fine di effettuare gli opportuni rilievi e la constatazione dello stato dei luoghi.

In tale data, il sottoscritto ha esperito il tentativo di accedere all'immobile, non riuscendoci in quanto il debitore esecutato non era reperibile e presente per l'inizio delle operazioni peritali.

Vista l'impossibilità di contattare gli esecutati, non essendo possibile accedere ai luoghi con le normali modalità, in data 22/02/2023 lo scrivente procedeva a presentare istanza di autorizzazione all'accesso forzoso.

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rossella D'ADDATO con dispositivo del 13/03/2023, autorizzava il CTU ad accedere forzosamente agli immobili pignorati, precisando che l'accesso sarebbe dovuto avvenire con l'ausilio della Forza Pubblica anche avvalendosi di idoneo artigiano per superare eventuali ostacoli all'accesso.

In ottemperanza all'autorizzazione concessa dall'Ill.mo G.E., il CTU contattava il Comando Tenenza dei Carabinieri di Torino – Barriera di Milano allo scopo di concertare con il Comandante dell'Arma la data del sopralluogo, che veniva concordemente fissato per il giorno 29/03/2023 alle h. 10.00. La data dell'accesso forzoso veniva notificata al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R inviata il 14/03/2023.

Il giorno 29/03/2022 alle h. 10.00, il sottoscritto CTU provvedeva ad accedere forzosamente presso l'immobile oggetto di esecuzione, ricorrendo ad artigiano di fiducia in quanto i debitori esecutati non risultavano presenti all'interno dell'immobile.

Terminato il sopralluogo di rito, intorno alle h. 10.40, l'artigiano provvedeva a chiudere l'immobile mediante l'affissione di nuova serratura. Le chiavi venivano consegnate all'IVG il giorno successivo come da verbale allegato. Le chiavi venivano consegnate all'IVG il giorno stesso come da verbale allegato.

Non essendo pervenute alla data odierna ulteriori comunicazioni, a seguito delle verifiche e degli accertamenti esperiti in loco e presso i competenti uffici, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti, è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente Relazione Peritale:

□□□□□□



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

di unità immobiliare sita nel Comune di
TORINO – VIA LEMIE n. 17/A

In esecuzione all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con sopralluoghi, accertamenti e rilievi sulla località e presso gli uffici pubblici di competenza, all'individuazione e valutazione dell'unità immobiliare pignorata.

Inoltre precisa che, nella stesura della perizia risponderà al quesito in Atti, osservandone l'ordine cronologico, così come definito nel quesito fornito dall'Illustrissimo Sig. Giudice dell'esecuzione:

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

Il procedimento esecutivo ha in oggetto un'unità immobiliare ad uso deposito sita nel Comune di Torino con accesso dalla via Lemie n. 17/A, facente parte di stabile elevato a 9 piani fuori terra, con un piano sottotetto ed un interrato.



Fonte: Google Earth Pro





Fonte: *Google Earth Pro*

Al piano interrato dell'immobile condominiale è ubicato il deposito identificato al Catasto Fabbricati come di seguito indicato:

Fg. 1108 Particella 123 Sub. 116, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 50 m², rendita € 103,29. Risulta così distinto per variazione per bonifica identificativo catastale (n. 113323.1/2014) del 17.04.2014 protocollo n. TO0132005 in atti dal 17.04.2014 costituita dalla soppressione della particella CEU sez. fgl. 54 pla. 1276 sub. 31 per allineamento mappe.

La planimetria catastale, presentata il 21/01/2000, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare**, in quanto parte della tramezzatura divisoria presente allo stato di fatto attuale non è presente al catasto.



Coerenze:

Con riferimento alla documentazione grafica ed allegata:

- Deposito: vano scala, corridoio comune, cantine di altra proprietà.

B) 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.

Proprietà in epoca antecedente il ventennio dal 26.02.1976 fino al 21.12.1979

B B B B nato a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2,

C C C C nata a - - - - (- -) il - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2,

in virtù di Costituzione del 26/02/1976 in atti dal 30/06/1987 (n.1.50/1976).

Proprietà in epoca antecedente il ventennio dal 21.12.1979 fino al 26.02.1976

D D D D nata a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 10 / 20,

E E E E nato a - - - - (- -) il - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 10 / 20,

in virtù di Atto del 21/12/1979 Pubblico Ufficiale - - - - Repertorio n. 149630 sede Ciriè (TO) registrazione n. 218 registrato in data 10/01/1980 – Voltura n. 38511.1/1980 in atti dal 26/05/1994.

Proprietà in epoca antecedente il ventennio dal 26.02.1976 fino al 21.01.2000

D D D D nata a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 10 / 20,

E E E E nato a - - - - (- -) il - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 10 / 20,

in virtù di Sostituzione riferimenti di mappa del 26/02/1976 in atti dal 09/07/1999 Docfa n. 4610/99 (n. 1050/1976).



Proprietà in epoca antecedente il ventennio dal 21.01.2000 fino al 07.06.2012

D D D D nata a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 10 / 20,
E E E E nato a - - - - (- -) il - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 10 / 20,
in virtù di Frazionamento del 21/01/2000 in atti dal 21/01/2000 frazionamento per
trasferimento di diritti (n. F00416.1/2000).

Proprietà dal 07.06.2012 fino al 03.12.2012

F F F F nata a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in
regime di comunione dei beni con G G G G,
G G G G nato a - - - - (- -) il - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di
comunione dei beni con F F F F,
in virtù di Atto del 07/06/2012 Pubblico Ufficiale - - - - sede - - - - (- -) Repertorio n. 29470 –
compravendita nota presentata con Modello Unico n. 14804.1/2012 Reparto PI di Torino 1 in
atti dal 15/06/2012.

Proprietà dal 03.12.2012 fino al 17.04.2014

H H H H nato a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1,
in virtù di Atto del 03/12/2012 Pubblico ufficiale - - - - sede - - - - (- -) repertorio n. 29851 –
compravendita nota presentata con modello unico n. 29451.1/2012 reparto PI di Torino 1 in
atti dal 14/12/2012.

Proprietà dal 17.04.2014 fino al 08.02.2019

H H H H nato a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1,
in virtù di bonifica identificativo catastale del 17/04/2014 pratica n. TO0132005 in atti dal
17/04/2014 (n. 113323.1/2014).



Proprietà dal 08.02.2019 fino alla data del pignoramento

A A A A nato a - - - - (- -) il - - - -, C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1, in virtù di Atto del 08/02/2019 Pubblico Ufficiale - - - - sede - - - - (- -) repertorio n. 35273 – compravendita nota presentata con modello unico n. 3916.1/2019 reparto PI di Torino 1 in atti dal 08/02/2019.

Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Il primo trasferimento con atto pubblico tra vivi anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento è costituito dall'atto del 03/12/2012 Pubblico ufficiale - - - - sede - - - - (- -) repertorio n. 29851 – compravendita nota presentata con modello unico n. 29451.1/2012 reparto PI di Torino 1 in atti dal 14/12/2012.

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

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in Via Lemie al civico 17/A, del Comune di Torino.

L'edificio è costituito da un piano interrato, ad uso cantine, da nove piani fuori terra destinati ad abitazione oltre ad un piano sottotetto. Allo stato attuale, l'edificio si presenta in discrete condizioni manutentive.

Il deposito è collocato al piano interrato, raggiungibile mediante corsia di manovra in comune, ed è composto da un deposito con servizio.

Le murature interne sono finite ad intonaco tinteggiato.

La porta d'accesso è in alluminio a vetro doppio.



Il servizio non è stato possibile raggiungerlo in quanto l'intero deposito risultava ingombro di oggetti che ostacolavano il passaggio. I pavimenti dei locali sono in piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

D) 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.

n. 3 dell'art. 173 disp. att. c.p.c.

... Omissis

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento... Omissis

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata sembrerebbe utilizzata, da soggetti non identificabili, ma di fatto non presenti.

E) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 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, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

... Omissis

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti



sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

...Omissis

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

...Omissis

Diritti reali a favore di terzi

- Non sussiste alcun Atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti Reali di Godimento a favore di terzi

Formalità - ISCRIZIONI

- Regolamento di condominio iscritto ai numeri R.g. 9792 R.p. 5770 in data 22.03.2000, atto a rogito Notaio - - - - in data 06.03.2000, repertorio 15643.

Favore: X X X X con sede in - - - - (- -)

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1;

Contro: E E E E nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di separazione di beni;

D D D D nata a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di separazione di beni;

Unità negoziale 1:



IMMOBILE 1 - Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 54 Part. 1276 Sub. 31, C/2, 50 m², Via Lemie 17/A, Piano S1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 54 Part. 1276

Formalità - ISCRIZIONI

- Compravendita iscritta ai numeri R.g. 19659 R.p. 14804 in data 15.06.2012, atto a rogito Notaio - - - - in data 07.06.2012, repertorio 29470/18565.

Favore: G G G G nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale con F F F F;

F F F F nata a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale con G G G G;

Contro: E E E E nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2;

D D D D nata a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2;

Unità negoziale 1:

IMMOBILE 31 - Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 54 Part. 1276 Sub. 31, C/2, 50 m², Via Lemie 17/A, Piano S1

Formalità - ISCRIZIONI

- Compravendita iscritta ai numeri R.g. 38871 R.p. 29451 in data 14.12.2012, atto a rogito Notaio - - - - in data 03.12.2012, repertorio 29851/18828.



Favore: H H H H nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1;

Contro: G G G G nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale con F F F F;

F F F F nata a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 in regime di comunione legale con G G G G ;

Unità negoziale 1:

IMMOBILE 1 - Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 54 Part. 1276 Sub. 31, C/2, 50 m², Via Lemie 17/A, Piano S1

Formalità - ISCRIZIONI

- Compravendita iscritta ai numeri R.g. 5445 R.p. 3916 in data 08.02.2019, atto a rogito Notaio - - - - in data 08.02.2019, repertorio 35273/23049.

Favore: A A A A nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1;

Contro: H H H H nato a - - - - (- -) il - - - -

C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1

Unità negoziale 1:

IMMOBILE 1 - Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 1108 Part. 123 Sub. 116, C/2, 50 m², Via Lemie 17/A, Piano S1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 54 Part. 1276 Sub. 31



Formalità - TRASCRIZIONI

- Verbale pignoramento immobili trascritto ai numeri R.g. 32394 R.p. 24108 in data 19.07.2022.

Su decreto emesso da - - - - in data 14.06.2022, repertorio numero 14089/2022.

Favore: X X X X con sede a - - - - (- -) - C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1;

Contro: A A A A nato a - - - - (- -) il - - - -
C.F. - - - -, per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1;

Unità negoziale 1:

IMMOBILE 1 - Comune di Torino (TO) C.F. Fg. 1108 Part. 123 Sub. 116, C/2, Via Lemie 17/A

Il presente sequestro colpisce solo i beni pignorati e quindi sarà da cancellare totalmente.

Si specifica che le cancellazioni di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Quantificazione degli oneri di cancellazione

Effettuate le ricerche del caso, per rispondere al sopra citato quesito, hanno portato alla seguente quantificazione degli oneri di cancellazione:

- Spese di cancellazione per pignoramento immobiliare: € 294,00;
- Onorario per le cancellazioni sopra elencate: € 427,00;

Si ha pertanto una quantificazione degli oneri di cancellazione totale di € 721,00.



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

n. 9 dell'art. 173 disp. att. c.p.c.

... Omissis

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

... Omissis

Come riferito dall'amministratore del condominio, di cui si allega comunicazione, gli importi a debito per la gestione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a carico del debitore esecutato che saranno opponibili a terzi, ammontano ad un totale € 316,80.

G) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, come potuto verificare dall'atto di compravendita dell'immobile e dal Catasto Fabbricati, è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

Lo scrivente CTU effettuata la ricerca presso l'Archivio Tecnico del Comune di Torino ha reperito, in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 599/99 del 04/10/1999 "progetto per la trasformazione di autorimessa collettiva in box singoli";



- Concessione edilizia in variante n. 408 del 21/04/2000 “progetto di variante in corso d’opera a Concessione Edilizia N° 599/99 del 4.10.99 per la trasformazione autorimessa collettiva in box singoli”;

Nessun altro titolo edilizio è stato pervenuto agli atti dell’archivio edilizio del Comune di Torino.

H) 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.

n. 6 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.

... Omissis

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria... Omissis



Dalle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di TORINO si è accertato che l'edificio comprendente l'unità periziata è stata oggetto di interventi edilizi interni, in quanto la tramezzatura, presente allo stato di fatto attuale dell'immobile, che divide il locale deposito da un locale ripostiglio non risulta presente nei titoli edilizi abilitativi reperiti; tale difformità risulta altresì rispetto alla planimetria reperita al Catasto Fabbricati di TORINO datata 2000. Non vi sono documenti che accertino le variazioni sopra indicate.

Concessioni edilizie, Permessi di costruire o equipollenti

Relativamente al fabbricato oggetto di esecuzione il Comune ha rilasciato:

- Concessione Edilizia n. 599/99 del 04/10/1999 *“progetto per la trasformazione di autorimessa collettiva in box singoli”*;
- Concessione edilizia in variante n. 408 del 21/04/2000 *“progetto di variante in corso d’opera a Concessione Edilizia N° 599/99 del 4.10.99 per la trasformazione autorimessa collettiva in box singoli”*;

Licenza di abitabilità

Non è stata reperita alcuna licenza di abitabilità presso il Comune di Torino relativamente al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Regolarità edilizia ed urbanistica

A livello urbanistico, l'attuale disposizione planimetrica dei locali e la planimetria catastale reperita al Catasto Fabbricati risultano difformi, in quanto la divisione interna dei locali non è la medesima dello stato di fatto attuale.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel



rispetto dell'incarico ricevuto, -in ordine alle limitazioni d'indagine esposte- lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandando ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente CTU ipotizza, al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate, la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per opere edili realizzate in assenza di permesso. Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 2.568,85 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 per sanzione amministrativa, di € 2.000,00 redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale, di € 52,85 di tariffa di diritti atti e procedure edilizie del Comune di Torino, tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di TORINO.



Zona di P.R.G.C.



Estratto Tav. 5a – Azionamento Aree Normative e Destinazioni d'Uso

L'immobile ricade in zona "Misto M1" del P.R.G.C. vigente del Comune di Torino, area che non prevede vincoli urbanistici, salvo le prescrizioni minime previste all'art. 8 punto 8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dalle indagini eseguite presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte non è risultato rilasciato per l'immobile periziato l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile)

... Omissis

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore



complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute...Omissis

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto “metodo del confronto di mercato”; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc. Il tutto analizzando i prezzi desunti, in parte, da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati sui listini e quotazioni immobiliari opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile analizzato.

La superficie commerciale dell’unità immobiliare è stata ricavata assumendo gli indici mercantili di destinazione secondo la Norma UNI 10750:

- 100 % delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne
- 50 % delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni
- 25 % delle superfici di balconi/terrazzi scoperti e 35 % delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati)
- 20 % delle superfici delle pertinenze (cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali)
- 35 % delle superfici di patii e porticati;
- 60 % delle superfici delle verande;
- 15% delle superfici dei giardini di appartamento;
- 10 % delle superfici dei giardini di ville e villini.



Calcolo superficie commerciale immobile

Ambiente	Superficie lorda (mq)	Incidenza	Superficie equivalente (mq)
Deposito	44,14	100 %	44,14
Ripostiglio	2,73	20 %	0,55

SUPERFICIE COMMERCIALE = 44,69 mq arr. 45 mq

Considerato che la superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 45 mq, tenuto conto delle caratteristiche descritte nella relazione in seguito, lo scrivente ritiene congruo applicare un valore unitario pari a **€/mq 550,00**, sulla base delle ricerche di mercato della zona in quanto i dati ricercati tramite l'OMI non sono completamente congrui, l'immobile è assimilabile a posti auto limitrofi:

- **Valore di mercato della piena proprietà:**

$$\text{€/mq } 550,00 \times 45 \text{ mq} = \text{€ } 24.750,00$$

Considerando tuttavia:

- il costo di € 2.052,85 della C.I.L.A. in sanatoria,
- sanzione amministrativa di € 516,00,
- Spese condominiali arretrate per la gestione ordinaria e straordinaria dell'immobile di € 316,80,
- Spese per la cancellazione delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di € 721,00,

si assume un valore di mercato pari a:

$$24.750,00 - (2.052,85 + 516,00 + 316,80 + 721,00) = \text{€ } 21.143,35 \text{ € arr. } \underline{\underline{\text{€ } 21.143,00 \text{ €}}}$$



J) *Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)*

art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

... Omissis

376) le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero l'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

377) nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

378) se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina



l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Si evince dalla documentazione reperita che per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE CATASTALI STORICHE UNITÀ IMMOBILIARI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. CONCESSIONI EDILIZIE
5. SPESE CONDOMINIALI
6. NOTE DI ISCRIZIONE – TRASCRIZIONE
7. TITOLO D'ACQUISTO
8. VERBALE ACCESSO FORZOSO
9. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (Agenzia Entrate)
10. VERBALE DI DEPOSITO CHIAVI

Il presente documento si compone di 23 pagine numerate, allegati esclusi.

