

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa Rossella D'ADDATO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 228/2024

Promossa da



Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

geom. Ylenia SAGGIN

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO)

Tel. 347 2427562 – geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it

Prossima udienza 13 febbraio 2025 ore 10,15

PIENA PROPRIETÀ DI UNA VILLETTA

CONDOVE (TO) – VIA FRANCESCO RE N. 33

Catasto Fabbricati - Foglio 10 n. 461 sub. 1 graffato Foglio 10 n. 79 sub. 3 (magazzino)

Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 461 sub. 2 (alloggio)

Valore di mercato € 29.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: Il Certificato Ipotecario è completo mentre quello Catastale è costituito da una mera visura storica.

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste.

Diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità.

Iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser cancellate alla vendita

Stato di occupazione: libero.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it

La scrivente **geom. Ylenia SAGGIN**, con studio in Torino (TO) – Strada Cartman n. 55, iscritta al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, nominato CTU consegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in assolvimento al mandato ricevuto di cui al quesito peritale contenuto nel fascicolo della Procedura.

TRATTAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

L'immobile è ubicato nel Comune di **Condove (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito indicate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino – Circoscrizione di **Susa**.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 1: *“L'Esperto identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”.*

1.1 – INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Forma oggetto di procedura, secondo gli atti consultati, **la piena ed esclusiva proprietà** delle unità immobiliari poste in **Condove (TO) – Via Francesco Re n. 33** e precisamente:

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Un **complesso immobiliare di civile abitazione** edificato sull'ente urbano di 83,00 mq catastali – coerente con: mappali n.ri 81, 231, 405 e 459 tutti del Foglio 10, con entrostanti i seguenti immobili:

- **Al piano terreno (1° f.t.)**: un locale **MAGAZZINO** con servizio igienico e **TETTOIA** aperta con antistante e retrostante area cortilizia esclusiva;
- **Al piano primo (2° f.t.) con accesso da scala esterna**: un **ALLOGGIO** composto di ingresso su cucina, una camera, servizio igienico e terrazzo (dichiarato inagibile – paragrafo 8.1).

È pertinenza del magazzino sopra descritto un locale ad uso **CANTINA** posta al piano terreno di altro fabbricato del civico n. 27 della Via Francesco Re, posta alle coerenze di: mappale 57 e altre unità immobiliari a tre lati.

I piani sono tra loro collegati mediante una scala esterna.

Il tutto, in corpo unico, posto alle coerenze di: mappali n.ri 81, 231, 405 e 459 tutti del Foglio 10.

I beni sopra descritti sono censiti come segue:

Catasto Terreni

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- **Foglio 10 n. 461 Sezione A** – Ente Urbano di ca 85 senza intestazione (*cfr. doc. 07 visura – doc. 08 estratto di mappa*).

L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 10 n. 230 eseguita con variazione del 12.05.2006 n. 177658.1/2006 prot. TO0177658.

Catasto Fabbricati

- **Foglio 10 n. 461 sub. 2 (alloggio)** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 2,5 vani e 38,00 mq (totale escluse aree scoperte 34,00 mq) - Rendita Catastale: € 64,56 (*cfr. doc. 03 visura – doc. 04 planimetria*).

L'unità è stata oggetto di variazione del 07.05.2010 n. 3566.1/2010 prot. TO0294751 per dichiarazione di ex fabbricato rurale.

L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne.

- **Foglio 10 n. 461 sub. 1 graffato Foglio 10 n. 79 sub. 3 (magazzino)** - categoria C/2 - classe U - consistenza 50,00 mq (superficie catastale 79,00 mq) - Rendita Catastale: € 77,47 (*cfr. doc. 05 visura – doc. 06 planimetria*).

L'unità è stata oggetto di variazione del 07.05.2010 n. 3566.1/2010 prot. TO0294751 per dichiarazione di ex fabbricato rurale.

L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 2: *L'Esperto 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;"*

2.1 – TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente relazione sono di proprietà dei DEBITORI ESECUTATI per l'intero in virtù dell'atto di compravendita rogito Lorenzo BIGIOTTO del 12.12.2016 rep. 1927 racc. 1594, trascritto il 27.12.2016 ai n.ri 7326-9638 (*cfr. doc. 2 – atto provenienza*).

In sede di atto i debitori esecutati hanno dichiarato di esser tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio il bene in trattazione era di proprietà per l'intero dei Sigg.

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Rosario INSABELLA dell'01.02.1991 rep. 100621 racc. 22121, trascritto l'01.03.1991 ai n.ri 1378-1746.

Il titolo suddetto costituisce il primo atto tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 29.06.2003 è deceduta la predetta [REDACTED] chiamando a succedergli, in virtù della Legge il coniuge [REDACTED] (sopra generalizzato) e ai figli [REDACTED]

[REDACTED] così

come indicato nella dichiarazione di successione registrata a Torino il 07.06.2010 al n. 767 vol. 9990 e trascritta l'11.10.2010 ai n.ri 5566-7633.

Per la successione suddetta sussiste accettazione tacita di eredità trascritta il 27.12.2016 ai n.ri 7324-9636 dipendente dall'atto di compravendita rogito Notaio BIGIOTTO del 12.12.2016 rep. 1927 di seguito indicato.

In data 11.12.2009 è deceduto il predetto [REDACTED] chiamando a succedergli, in virtù della Legge i figli [REDACTED] (sopra generalizzato) e [REDACTED] (sopra

generalizzata), così come indicato nella dichiarazione di successione registrata a Torino il 10.08.2010 al n. 1078 vol. 99990 e trascritta il 10.11.2010 ai n.ri 6150-8431.

Per la successione suddetta sussiste accettazione tacita di eredità trascritta il 27.12.2016 ai n.ri 7325-9637 dipendente dall'atto di compravendita rogito Notaio BIGIOTTO del 12.12.2016 rep. 1927 di seguito indicato.

In data 12.12.2016 con atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIGIOTTO rep. 1927 racc. 1594 (trascritto il 27.12.2016 ai n.ri 7326-9638) i beni oggetto della presente sono stati acquisiti dai debitori eseguiti.

2.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2004-2024 rispettano la continuità delle trascrizioni.

2.4 - CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Il Certificato Ipotecario è completo mentre quello Catastale è costituito da una mera visura storica.

Il Certificato Catastale deve esser rilasciato in bollo dal Competente Catasto con la dicitura "certificato storico" e deve esser corredato di estratto di mappa.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 3: *"L'Esperto descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg".*

Trattasi di un complesso immobiliare posto in **Condove (TO)** con accesso da **Via Francesco**

Re n. 33 costituito da un corpo di fabbrica edificato sul mappale 461 del Foglio 10 mappa terreni.

Il fabbricato ha accesso dal cortile pertinenziale.

Detto complesso è costituito da un alloggio al piano primo, un magazzino con servizio igienico e cantina posta in altro edificio, una tettoia aperta (al momento dichiarata inagibile) oltre due aree pertinenziali.

L'alloggio posto al piano 1° (2 f.t.) è attualmente composto di ingresso su cucina, una camera, servizio igienico con disimpegno e terrazzo (al momento dichiarati inagibili – vedasi paragrafo 8.1).

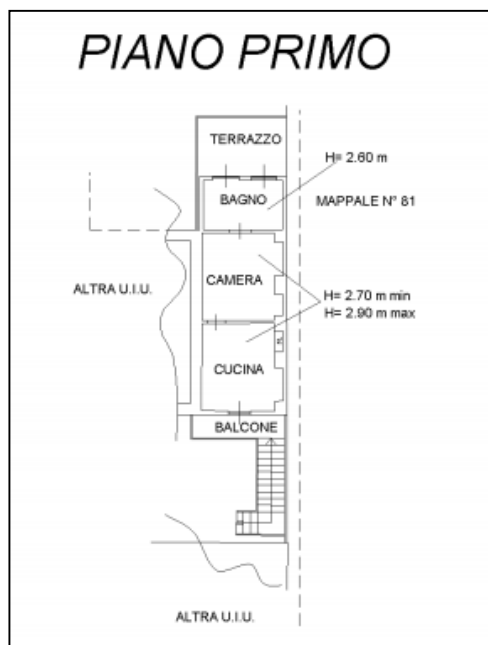


Immagine estratta dalla planimetria catastale

I pavimenti sono realizzati prevalentemente in ceramica.

La porta del servizio igienico è del tipo "a soffietto" in plastica.

La porta prospiciente il disimpegno e il servizio igienico è in legno scorrevole.

Il bagno è accessoriato di wc e doccia.

Gli Infissi esterni sono in legno con interposti vetri doppi.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

L'impianto di produzione acqua calda è garantito da una caldaia a gas installata nel disimpegno.

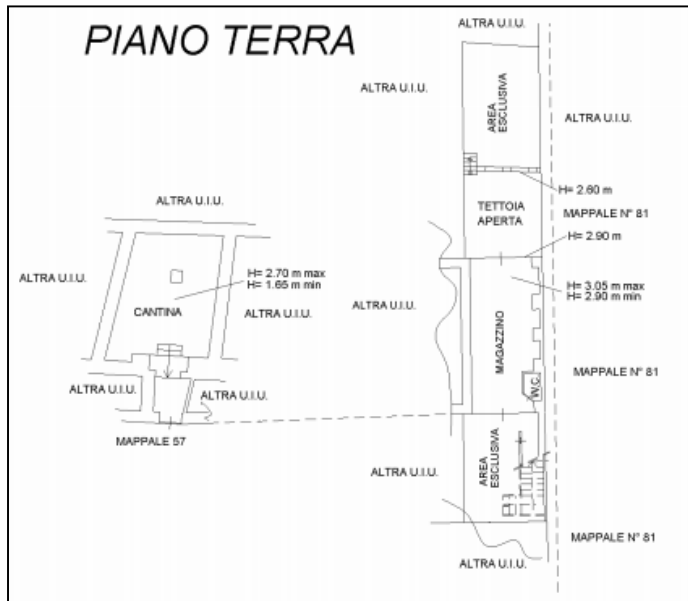
L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento.

Si precisa che l'unità è dotata di impianto di condizionamento.

Non sono stati reperiti o esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti serventi l'unità in trattazione.

Il magazzino posto al terreno (1° f.t.) è attualmente composto di unico locale di circa 22,00 mq catastali con servizio igienico esterno in uso con altre unità.

Le tettoia aperta è attualmente dichiarata inagibile (vedasi paragrafo 8.1).



Immagini estratte dalla planimetria

catastale

La pavimentazione è realizzata in battuto.

L'accesso al locale è garantito da un cancello in ferro.

Gli infissi interni sono in ferro e vetro.

Il bagno posto al piano terreno è dotato di wc.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

L'unità è priva di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda.

Non sono stati reperiti o esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti
serventi l'unità in trattazione.

È pertinenza dell'unità sopra descritta un vano ad uso cantina posta al piano terreno
dell'immobile di via Francesco Re n. 27.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

L'unità si compone di unico vano.

I piani sono tra loro collegati mediante una scala esterna.

Le aree esterne sono adibite a giardino.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cfr. doc. 1 – documentazione fotografica*).

Precisazioni del CTU

Si segnala la sussistenza di numerose macchie nerastre su soffitti e pareti del piano primo probabilmente riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo dei beni in questione.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 4: <i>L'Esperto indichi – sulla base di quanto accertato dal custode conte-</i>
--

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it

stualmente nominato - 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"

La scrivente ha eseguito l'accesso forzoso con il Custode nominato IVG Torino, come autorizzato dall'Ill.mo Signor Giudice.

In tal circostanza, non essendo presente in loco alcun soggetto, è stata operata la sostituzione della serratura, così come indicato nel verbale di accesso forzoso redatto dal Custode e contenuto agli atti della Procedura.

L'unità è risultata libera e inutilizzata da diverso tempo.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso gratuito a nome dei debitori esecutati.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 5: *L'Esperto 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 un quantificazione*

degli oneri di cancellazione”

5.1 – DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non risultano atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.) o soggetti comproprietari non eseguiti.

5.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Le unità periziande non sono comprese in edificio condominiale.

5.3 – VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Non sussistono vincoli urbanistici e/o storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni periziandi.

5.4 – VINCOLI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

È compresa nella vendita la proprietà di due cortili, uno antistante ed uno retrostante.

Il cortile antistante il fabbricato non è delimitato e non è recintato.

L'area retrostante la casa è delimitata a nord e ad est da un muro di proprietà di terzi, a sud dalla casa stessa mentre il lato ad ovest confina con l'area cortilizia del limitrofo edificio (mappale 405) senza alcuna separazione.

Dalle informazioni assunte presso i luoghi si riferisce che il mappale 405 (proprietà di terzi) per poter usufruire dell'area cortilizia posta sul retro dell'edificio deve necessariamente acce-

dere al magazzino e alla tettoia aperta del mappale 461 (sub. 1 oggetto della presente).

Il magazzino sub. 1 è delimitato da un cancello in ferro e vetro.

In nessun atto sono indicate le misure delle aree esclusive pertinentziali e in nessun titolo è indicata l'eventuale sussistenza di servitù attive o passive, ma non si esclude, in particolare per l'area retrostante e l'accesso al limitrofo mappale 405, che tali pesi siano preesistenti al ventennio e regolamentati per atti anteriori a tal periodo che per mero errore non sono stati indicati nei trasferimenti successivi.

Da una visione satellitare dei luoghi pare infatti che l'area cortilizia del mappale 405 (proprietà di terzi) sia intercluso pertanto, è facile supporre che la servitù sia effettivamente esistente.

Si riferisce inoltre che, secondo una scrittura privata allegata alla Licenza Edilizia n. 156 del 12.11.1975 (*cfr. doc. 9*), è stato realizzato un servizio igienico posto sul mappale 461 (ex 230 oggetto della presente) comune allo stesso mappale 461 e ai mappali 229 (ora 405), 228, 79 e 80.

Si richiamano di seguito gli articoli più significativi della scrittura privata suddetta:

“... Proprietari dei fabbricati rurali siti in Condove, V. G.F. Re in mappa al Foglio X di Condove no. 230, 229, 228, 79/1 e 80 si conviene e si stipula quanto segue:

Premesso che le dette proprietà erano servite esclusivamente da servizio igienico ubicato su terreno di proprietà del Sig. [REDACTED], in mappa allo stesso Foglio no. 231, e che è necessario procedere alla costruzione di un nuovo servizio igienico, posto sulle proprietà dei citati proprietari e che pertanto il nuovo servizio igienico di uso comune ai proprietari dei fondi dinanzi descritti, verrà costruito all'interno del portico sottostante al fabbricato di proprietà [REDACTED], in mappa Foglio X e sarà di proprietà di questi, gravato di servitù d'uso a favore delle proprietà degli altri contraenti, loro eredi e aventi causa".

Detta scrittura privata non è indicata in nessun titolo consultato.

5.5 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le unità oggetto della presente sono gravate solo dal **Pignoramento trascritto il**

18.04.2024 ai n.ri 2606-3143 emesso dal Tribunale di Torino in data 22.03.2024 rep.

6168/2024 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – contro i debitori esecutati per l'intero del bene oggetto della presente

come all'epoca censiti Foglio 113 n. 466.

La formalità colpisce solo i beni oggetto della presente e potrà esser integralmente cancellata dopo la vendita.

La formalità sarà cancellata a cura della Procedura, ma gli oneri saranno posti a carico

CTU geom. Ylenia SAGGIN

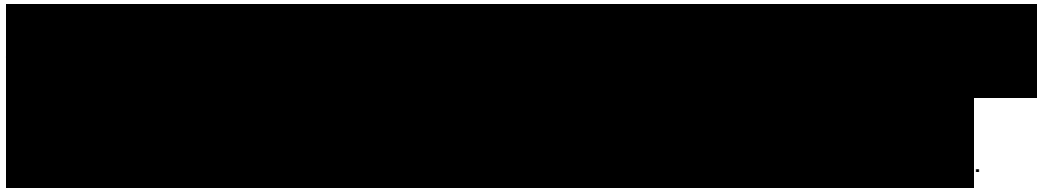

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la restrizione/cancellazione di ciascun pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria).

Agli importi suddetti dovranno esser aggiunti eventuali oneri professionali.

Si segnala inoltre la sussistenza di una **Domanda Giudiziale** già ventennale mai cancellata gravante sul fabbricato rurale Foglio 10 n. 230 (ora Foglio 10 n. 461 subb. 2 e Foglio 10 n. 461 sub. 1 graff. Foglio 10 n. 79 sub. 3), trascritta il 27.10.1999 ai n.ri 5066-7453, a favore di

 contro .

5.6 - FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento alla data di redazione della presente relazione.

5.7 - GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificati gli immobili oggetto della presente non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 6: *L'Esperto verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art.*

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

173 bis disp. att. c.p.c.;"

6.1 - SPESE CONDOMINIALI

L'unità non è compresa in edificio condominiale.

6.2 - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico dell'unità in questione.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non sono accertabili dal CTU scrivente e non sono state neppure riferite dalla parte debitrice o da soggetti terzi.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 7: *"L'Esperto indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso".*

7.1 - PRATICHE EDILIZIE

Lo stabile compendiate l'unità oggetto di procedura è stato edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e stante l'epoca di edificazione non risulta rilasciata alcuna licenza di abitabilità.

Per le unità in trattazione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- Licenza Edilizia n. 156 del 12.11.1975 per la costruzione di servizio igienico all'intero di androne carraio (*cfr. doc. 9*);
- Pratica n. 18/92 del 26.02.1992 per la realizzazione di servizio igienico sul terrazzo – detta pratica è stata diniegata (*cfr. doc. 10*);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 029 del 28.05.2010 per la realizzazione del terrazzo (*cfr. doc. 11*);

Non risultano ulteriori pratiche edilizie o ulteriori istanze di condono da definire o già definite.

7.2 – SITUAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 8: *“L’Esperto 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”.*

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La regolarità edilizia è attestata con la corrispondenza a quanto indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 029 del 28.05.2010.

L'alloggio posto al piano primo presenta le seguenti difformità:

- È stato rimosso il muro tra la cucina e la camera da letto creando unico ambiente;
- È stato creato un locale disimpegno riducendo notevolmente le dimensioni del servizio igienico creato sul terrazzo dichiarato successivamente inagibile.

Il piano terreno, anche se reso parzialmente inagibile, non presenta irregolarità.

La cantina non presenta irregolarità.

Si ritiene doveroso segnalare che, dalle informazioni reperite presso il competente Comune, il terrazzo posto sul fronte nord è stato eseguito senza opportuna pratica edilizia.

In data 26.02.1992 con la pratica edilizia n. 18/92 il proprietario dell'epoca ha presentato richiesta di Condono per la costruzione abusiva di un wc su terrazzo di sua proprietà.

Tale pratica non è stata accolta poiché la realizzazione del wc non era ammessa dall'art. 42 del Regolamento Edilizio.

Successivamente sono stati presentati numerosi esposti al competente Comune circa le precarie condizioni strutturali di detto terrazzo.

Il Comune di Condove ha sollecitato le proprietà ad eseguire in primo luogo una perizia statica e in secondo luogo la demolizione e/o il ripristino nel rispetto delle condizioni di stabilità e sicurezza vigenti.

In data 16.01.2019 con Ordinanza Urgente n. 2 il Comune di Condove ha dichiarato l'inagibilità temporanea della porzione del fabbricato di proprietà situato in Via Francesco Re n. 33 (Foglio 10 n. 461) costituita dal terrazzo posto sul lato nord, dell'androne sottostante nonché del servizio igienico soprastante finché verrà redatta, da un tecnico abilitato, una perizia statica sulla porzione di fabbricato in oggetto che attesti il rispetto delle condizioni di stabilità e sicurezza vigenti.

È stata inoltre dichiarata agli aventi diritto di passaggio presso l'androne dell'immobile in Via Francesco Re n. 33 Foglio 10 n. 461, l'interdizione del passaggio sotto il terrazzo in oggetto per persone e/o animali fino alla verifica sulle condizioni di sicurezza del fabbricato, certificato da un tecnico abilitato.

Successivamente a tale Ordinanza, il Comune ha più volte sollecitato la proprietà senza alcun riscontro.

Ad oggi il terrazzo risulta nelle medesime condizioni degli esposti presentati dal 2005 al 2021.

La fiscalizzazione dell'abuso dovrà esser richiesta e concessa dal Comune.

Il CTU scrivente, per quanto sopra esposto, provvederà a calcolare il valore dei beni in questione secondo le superfici legittimate.

Non saranno quindi oggetto di stima le parti prive di legittimità edilizia ed il prezzo corrisposto in fase di acquisizione sarà esclusivamente riferito a quello delle porzioni regolari dal punto di vista edilizio.

Gli abusi non vengono quindi commercialmente stimati anche in considerazione del fatto che gli stessi, se eventualmente sanabili, comporteranno un aumento di superficie utile che per esser tale e regolare sarà sicuramente sottoposta a corresponsione di oneri e di sanzioni.

L'aggiudicatario dovrà necessariamente presentare una perizia statica sulla porzione di fabbricato in oggetto che attesti il rispetto delle condizioni di stabilità e sicurezza vigenti.

Il CTU non esclude che il Comune possa richiedere la demolizione totale o parziale del manufatto.

La presumibile spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa € 8.500,00-9.000,00.

Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provve-

dimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinato in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici.

8.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.), ma tale documento non è stato reperito.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 9: *"L'Esperto determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.,".*

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Alloggi: minimo €/mq 850,00 – massimo a €/mq 1.250,00

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Magazzini: minimo €/mq 520,00 – massimo a €/mq 780,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi: minimo €/mq 1.000,00 – massimo a €/mq 1.350,00

Uffici: minimo €/mq 600,00 – massimo a €/mq 900,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale, pertanto il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene così stimato:

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene pertanto così stimato:

ALLOGGGIO sub. 2

Superficie lorda commerciale mq 23,00

Valore unitario stimato €/mq 925,00 (media valori minimi)

Valore di mercato arr. € 21.000,00

MAGAZZINO E CANTINA sub. 1

Superficie lorda commerciale mq 34,00

Valore unitario stimato €/mq 560,00 (media valori minimi)

Valore di mercato arr. € 19.000,00

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

AREE PERTINENZIALI

Maggiorazione del 5% valore del comparto sub. 1 et 2

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO arr. € 42.000,00

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

- Riduzione per lo stato manutentivo, per l'eventuale presenza di vizi occulti e la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) = a forfait - 10%
- Irregolarità edilizie ed urbanistiche: - € 9.000,00
- Spese condominiali insolute: nessuna riduzione poiché trattasi di bene non compreso in edificio condominiale.
- Riduzione per lo stato di occupazione: nessuna riduzione.

Per quanto sopra esposto, il **valore complessivo degli immobili oggetto di procedura**, eseguite le opportune valutazioni e i deprezzamenti richiesti dal quesito peritale, risulta pari a

arr. € 29.000,00

(Valore complessivo del bene arrotondato)

La valutazione di seguito indicata deve intendersi "a corpo" e non "a misura".

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 10: *“L’Esperto dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 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)”.*

Dalla verifica dei documenti versati agli atti della procedura e dalle verifiche eseguite dal CTU scrivente, si ritiene che per la Procedura Esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell’Art. 1 commi 376, 377 et 378 della Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio).

- - - - - O - - - - -

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative.
- 2) Atto provenienza.
- 3) Visura catastale Foglio 10 n. 461 sub. 2
- 4) Planimetria catastale Foglio 10 n. 461 sub. 2

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- 5) Visura catastale Foglio 10 n. 461 sub. 1 graff. Foglio 10 n. 79 sub. 3
- 6) Planimetria catastale Foglio 10 n. 461 sub. 1 graff. Foglio 10 n. 79 sub. 3
- 7) Visura catastale Ente Urbano Foglio 10 n. 461
- 8) Estratto di mappa
- 9) Licenza Edilizia n. 156 del 12.11.1975
- 10) Pratica Edilizia n. 18/92 del 26.02.1992
- 11) Concessione Edilizia in sanatoria n. 029 del 28.05.2010

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i
nominativi schermati in formato PDF.

Si provvederà a consegnare copia cartacea della presente unitamente al CD contenente i
Jpeg delle fotografie.

Con Osservanza.

Torino, lì 10 febbraio 2025

Il C.T.U. geom. Ylenia SAGGIN