

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Luca Gera, nell'Esecuzione Immobiliare (Giudice A. Salustri) del R.G.E. promossa da:

\*\*\*omissis\*\*\*

P. Iva \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Piazza \*\*\*omissis\*\*\*

\*\*\*omissis\*\*\*

Contro

Sig. \*\*\*omissis\*\*\*

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

Residente in \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

Sig. \*\*\*omissis\*\*\*

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

In qualità di Titolare Ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\* (To), Via

\*\*\*omissis\*\*\* P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n.

\*\*\*omissis\*\*\* ed al registro ditte presso CCIAA di Torino al nr. \*\*\*omissis\*\*\*

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE IN ACCORDO QUESITO CONSEGNATO IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 02 LUGLIO 2015

Trascrizione atto pignoramento	Verbale di pignoramento Tribunale di Ivrea in data 31 gennaio 2019 nr. Rep. 503 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Ivrea (To) in data 10 aprile 2019 reg. gen./part. 2855/2326
--------------------------------	--

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Dati catastali	<p>Unita negoziale n.1 Magazzino + porzioni in corso di costruzione in Viale Europa, 10081 Castellamonte (To)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fg 3 part 1199 Ente urbano are 36 ca 78</li> <li>- Fg 3 part 1199 sub 1 - PT bene commune non censibile</li> <li>- Fg 3 part 1199 sub 2 cat D/7 rendita Euro 4.840,00- PT</li> <li>- Fg 3 part 1199 sub 3 in corso di costruzione - PT</li> </ul> <p>Unita negoziale n.2 villa bifamiliare con autorimessa, negozio e rimessa/magazzino in Via Barengo 13/6, 10081 Castellamonte (To)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fg 12 part 854 sub 1 cat C/1 classe 4 consistenza 70 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 74 m<sup>2</sup> rendita Euro 1.608,76 - PT</li> <li>- Fg 12 part 854 sub 2 cat C/6 classe 2 consistenza 62 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 73 m<sup>2</sup> rendita Euro 275,37- PT</li> <li>- Fg 12 part 854 sub 3 cat C/6 classe 2 consistenza 237 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 277 m<sup>2</sup> rendita Euro 1.052,64 - S1</li> <li>- Fg 12 part 854 sub 4 cat A/2 classe 2 consistenza 6.5 vani sup. catastale Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 103 m<sup>2</sup> rendita Euro 604.25 - PT/P1</li> <li>- Fg 12 part 854 sub 5 cat A/2 classe 2 consistenza 6.5 vani sup. catastale Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 120 m<sup>2</sup> rendita Euro 604.25 - PT/P1</li> </ul>
Destinazione	<p>Unita negoziale n.1 Magazzino + porzioni in corso di costruzione in Viale Europa, 10081 Castellamonte (To)</p> <p>Unita negoziale n.2 villa bifamiliare con autorimessa, negozio e rimessa/magazzino in Via Barengo 13/6, 10081 Castellamonte (To)</p>
Quota colpita indicata nel pignoramento	<p>Unita negoziale n.1 Pari all'intero</p> <p>Unita negoziale n.2 per la quota pari a 4/6</p>

VALORE DI MERCATO

<p>BASE D'ASTA</p>	<p>Valutazione a corpo dell'intero lotto Unità negoziale n.1 pari a € €342.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantaduemila/00) oltre eventuale aliquota IVA da confermare</p> <p>Valutazione a corpo dell'intero lotto Unità negoziale n.2 pari a € 328.000,00 (diconsi Euro trecentoventottomila/00)</p>
--------------------	--

SINTESI ACCERTAMENTI

<p>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta</p>	<p>Unità negoziale nr.1 quota colpita pari all'intero</p> <p>Unità negoziale nr. 2 quota colpita pari a 4/6 Da verificare in considerazione della eredità della sig.ra ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***,</p>
<p>Comproprietari non eseguiti</p>	<p>Unità negoziale nr.1 non sussistono comproprietari non eseguiti</p> <p>Unità negoziale nr,2 sussistono comproprietari non eseguiti</p>
<p>Documentazione ex art. 567 cpc</p>	<p>Unità negoziale nr.1 presenza di unità non terminate, definite in corso di costruzione, senza ulteriori definizioni catastali</p> <p>Unità negoziale nr.2 Difformità catastale tra la documentazione agli atti ed il costruito, oltre opere non autorizzate. Non è presente agli atti la planimetria fg 12 part 854 sub 3. Non è presente nelle proprietà interessate dal pignoramento la part sub 6 (e la stessa non è presente nella visure catastali)</p>
<p>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc</p>	<p>Unità negoziale n.1 Non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi (cfr. quesito 2.)</p>
<p>Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri</p>	<p>Unità negoziale nr 1 in atto di compravendita di acquisto del lotto inserito nel Piano degli Insediamenti Produttivi, condizioni di compatibilità delle attività insediabili ed obbligo di partecipazioni alle spese indicate nell'atto di compravendita</p> <p>Unità negoziale nr.2 Presenza di trascrizione non cancellabile di un obbligo edilizio verso il comune di Castellamonte</p>
<p>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni</p>	<p>Unità negoziale nr.2 Presenza di trascrizione non cancellabile di un obbligo edilizio verso il comune di Castellamonte</p>
<p>Stato di occupazione</p>	<p>Unità negoziale n.1 In uso alla Ditta dell'intestatario della presente esecuzione</p>

Unità negoziale n.2 residenza della persona interessata della presente esecuzione

NOTE DEL CTU

Segnalare al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tale problematica è indicata.

Unità negoziale.1 Verifica aliquota Iva in fase di vendita (intestazione del bene a titolare di ditta individuale + condizioni di compatibilità delle attività insediabili ed obbligo di partecipazioni alle spese indicate nell'atto di compravendita

Unità negoziale n. 2 Difformità catastali che non permettono una corretta iscrizione dei beni in riferimento alla consistenza reale rispetto a quella indicata nel pignoramento + necessario aggiornamento/verifica intestazione

Quesito 1. L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni interessati della presente procedura (cfr. Verbale di pignoramento Tribunale di Ivrea in data 31 gennaio 2019 nr. Rep. 503 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Ivrea (To) in data 10 aprile 2019 reg. gen./part. 2855/2326 già rettifica di precedente Verbale di pignoramento in data 08 maggio 2019 reg. gen./part. 5325/4265 in Allegato 2\_Visure ipotecarie) sono indicati come due unità negoziali distinte, entrambe ubicati nel comune di Castellamonte (To) in due posizioni geografiche distinte.

La prima unità negoziale è ubicata in Viale Europa senza numero civico, è rappresentato da un capannone prefabbricato con area esterna, al cui interno vi è una porzione a tutta altezza destinata a magazzino, ed una porzione, su due livelli fuori terra, oltre ad una parte interrata, non ultimata, catastalmente indicata come in corso di costruzione.

Catastalmente il verbale di pignoramento indica tale proprietà (cfr. Allegato 2\_Visure catastali ed Allegato 2\_Planimetrie catastali):

- Fg 3 part 1199 Ente urbano are 36 ca 78
- Fg 3 part 1199 sub 1 - PT (bene comune non censibile)
- Fg 3 part 1199 sub 2 cat D/7 rendita Euro 4840 - PT (Magazzino)
- Fg 3 part 1199 sub 3 in corso di costruzione - PT/1 (parte su due livello fuori terra, oltre ad una parte interrata - il tutto indicata non ultimata)

Con intestazione riferita al Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, in qualità di titolare ditta individuale ditta \*\*\*omissis\*\*\* con sede in Castellamonte cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* (cfr. Allegato 2\_ Notaio per compravendita terreno + Allegato2\_ Pratiche Edilizie per intestazione Permesso di costruire)

Tale proprietà confina con la proprietà fg 3 part 1096, part 970, part 1045, part 1018, part 1075, part 1077, part 1230.

La seconda unità negoziale è una villetta bifamiliare ubicata in Via Barengo 13/6, composta da due alloggi al piano primo con ingresso, balcone e portico in comune, ed ambienti di servizio in comune al piano terra, con i due livelli collegati con una scala interna comune, oltre ad una unità indicata come negozio al piano terra, una autorimessa al piano terra, ed una rimessa/magazzino al piano interrato, sempre raggiungibile dalla scala comune, come descritto in Quesito 5.

Catastalmente il verbale di pignoramento indica tale proprietà (cfr. Allegato 2\_Visure catastali):

- Fg 12 part 854 sub 1 cat C/1 classe 4 consistenza 70 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 74 m<sup>2</sup> rendita Euro 1.608,76 - PT (negozio)

- Fg 12 part 854 sub 2 cat C/6 classe 2 consistenza 62 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 73 m<sup>2</sup> rendita Euro 275,37- PT (autorimessa)

- Fg 12 part 854 sub 3 cat C/6 classe 2 consistenza 237 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 277 m<sup>2</sup> rendita Euro 1.052,64- S1 (autorimessa)
- Fg 12 part 854 sub 4 cat A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani sup. catastale Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 103 m<sup>2</sup> rendita Euro 604.25 - PT/P1 (alloggio)
- Fg 12 part 854 sub 5 cat A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani sup. catastale Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 120 m<sup>2</sup> rendita Euro 604.25 - PT/P1 (alloggio)

Le visure catastali indicano la proprietà con intestazione riferita a sig. \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, ognuno per la proprietà pari a ½. (cfr. Quesito 2. per definizione del problema della corretta intestazione)

Tale proprietà confina con fg 12 part 1510, part 1121, part 667, part 825, part 1146, part 1065, part 1064.

Dal punto di vista della corrispondenza catastale, si riportano le seguenti note, in accordo alle verifiche nel mese di agosto 2019 (cfr. Allegato 2 Planimetrie catastali + Allegato 2 Visure catastali)

Per l'unità negoziale n. 1 in Viale Europa si segnala che l'unità immobiliare Fg 3 part 1199 sub 3, essendo definita in corso di costruzione, non ha abbinato direttamente una planimetria catastale per l'opportuna verifica, mentre dai dati della visura non è evidenziato il livello interrato, che emerge invece dai sopralluoghi e dalla planimetria esplicativa dell'elenco dei subalterni (cfr. Allegato 2\_Planimetrie catastali).

Per l'unità negoziale n. 2 in Viale Barenigo 13/6 si segnala che nell'elenco delle unità interessate dalla presente Esecuzione Immobiliare non è compreso il sub 6, che nell'elaborato planimetrico di elenco dei subalterni è indicato come bene comune non censibile riferito al cortile che circonda la costruzione.

Si è richiesta la visura aggiornata di tale sub 6, ma la visura ha dato esito negativo non vi è corrispondenza, tale sub 6 non è presente come identificativo catastale.

Si rimanda all'opportuna disamina dell'Ill.mo Sig. Giudice e volontà, a cui si tramette la piena disponibilità di confronto e di approfondimento, l'eventuale necessità di richiesta di aggiornamento dei dati interessati dalla presente procedura per l'inserimento in maniera palese nel pignoramento della proprietà sub 6, a cura del creditore procedente.

Inoltre sempre analizzando i dati estratti si segnala che:

- non risulta abbinata la planimetria dell'unità immobiliare Fg 12 part 854 sub 3 alla visura, per l'opportuna verifica.

- per tutte le unità che compongono l'unità negoziale n.2 si comunica che non vi è stato il necessario aggiornamento catastale delle modifiche in accordo ai lavori svolti (o almeno tale

aggiornamento non è riscontrabile agli atti o può non essere stato correttamente recepito) oltre alla presenza di opere non autorizzate.

Le indicazioni catastali presentano una situazione da aggiornare.

Inoltre le planimetrie degli alloggi propongono al piano terreno degli ambienti comuni che sono rappresentate in entrambe le proprietà, non permettendo una corretta individuazione dei beni e di corretta pertinenza.

Quindi si specifica le incongruenze tra quanto riscontrato nei sopralluoghi e quanto indicato nelle planimetrie catastali, richiamando la nota che le opere non autorizzate dovrà essere concordata con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale opportuna contestuale pratica edilizia di aggiornamento del costruito, con incarico specifico a professionista abilitato, in accordo a quanto previsto dalla normativa vigente:

- Sub1 (negoziato): nello stato attuale di fatto non è presente la divisione interna tra negozio e deposito, vi è in realtà un unico ambiente. Inoltre l'ambiente indicato come ufficio ha perimetro diverso nella realtà.
- Sub 2 (autorimessa): la rimessa non ha la forma e le dimensioni indicate in planimetria catastale, ma comprende anche la cantina inserita nella limitrofa unità indicata catastalmente come sub 4.
- Sub 3 (rimessa/magazzino): manca la planimetria abbinata agli atti, in accordo alla visura richiesta.

Si ha avuto comunque avuto visione di una planimetria catastale in formato cartaceo redatto dallo studio del professionista che aveva seguito i precedenti accatastamenti, ma non sono inserite le tramezzature interne che definiscono le attuali cantine sul lato est e una tramezzatura intera che definisce un locale verso ovest (quest'ultima opera realizzata senza autorizzazione).

- Sub 4 (alloggio verso nord): Il locale bagno e la camera verso l'angolo lato est del piano primo hanno forme diverse da quella della planimetria catastale, come è diversa la forma della rampa esterna di accesso e del balcone.

Al piano terreno il disimpegno, la lavanderia, il locale bagno, la centrale termica (tutti locali presenti anche nella planimetria dell'altro alloggio sub 5) hanno forme diverse, ed inoltre vi è la presenza di un ripostiglio a metà del disimpegno.

Al piano terra non è presente il locale cantina che come anticipato è di fatto parte della rimessa sub 2

Sub 5 (alloggio verso sud): Non vi è la corretta indicazione della forma della rampa di accesso al piano primo.

Al piano terreno il disimpegno, la lavanderia, il locale bagno, la centrale termica (tutti locali presenti anche nella planimetria dell'altro alloggio sub 4) hanno forme diverse, ed inoltre vi è la presenza di un ripostiglio a metà del disimpegno.

La cantina ha accesso dal corridoio comune in posizione diversa.

Inoltre non è indicato la rampa di accesso verso il livello del sottotetto non abitabile.

In accordo al quesito si comunica che per la corretta descrizione della reale consistenza dell'unità negoziale n.2 è necessario una verifica ed aggiornamento catastale che prevede un interesse verso l'intera proprietà con il corretto aggiornamento delle singole unità indicate come sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, la contestuale verifica autorizzata degli spazi comuni al piano terra ed al piano primo con la probabile definizione, da confermare, di nuove indicazioni catastale di indicazione delle nuove particelle, e la contestuale corretta indicazione e definizione del bene del cortile esterno sub 6.

Per ogni unità - quindi il numero è da definire in accordo alla verifica del precedente paragrafo - il presente CTU espone, che per la corretta identificazione del bene è necessario, rispetto alla documentazione agli atti, un aggiornamento catastale predisponendo singoli DOC.FA. dedicati per ogni unità attraverso la seguente procedura:

- Rilievo dello stato di fatto della costruzione
- Verifica della destinazione d'uso
- Restituzioni delle misure in formato digitale con le esatte destinazioni d'uso
- Calcolo delle superfici dei singoli vani
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa
- Ri-conteggio della consistenza
- Compilazione quadri procedura DocFa
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica
- aggiornamento visura catastale di riferimento con eventuale verifica/modifica dei dati catastali di riferimento

Tale procedura deve essere contestuale alla redazione della parallela pratica edilizia, ove necessario, nei tempi imposti dall'attuale legislazione, con stima professionale del professionista espressamente incaricato dalla procedura da verificare in fase di effettivo progetto (cfr. Quesito 6. Regolarità edilizia).

Per ogni unità immobiliare, si ipotizza una stima di costo di onorario professionale per l'aggiornamento catastale, pari, di massima, ad una prestazione ca € 500,00 oltre IVA ed oneri di legge (esclusi spese, diritti e trasmissioni), da confermare in accordo all'effettivo svolgimento di mandato.

Tale aggiornamento catastale deve essere compiuta da tecnico abilitato espressamente incaricato, per poter dichiarare la conformità catastali, nei tempi e nelle modalità di legge previste per la corretta procedura di vendita.

Si anticipa che la verifica dei dati Catastali possa portare ad una modifica delle singole consistenze delle unità e la generazione di nuovi identificativi.

Si rimanda al successivo paragrafo la nota sull'intestazione dell'unità negoziale n.2, che deve essere compiuta contemporaneamente all'aggiornamento catastale.



Quesito 2. L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di 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, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Alla data di trascrizione del pignoramento citato nella risposta del quesito 1. le proprietà dell'unità negoziale n.1 in Viale Europa risultano intestate a

Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Residente in \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\*

In qualità di titolare della Ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\* (To), Via \*\*\*omissis\*\*\* P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. \*\*\*omissis\*\*\* ed al registro ditte presso CCIAA di Torino al nr. \*\*\*omissis\*\*\*

La proprietà dell'unità negoziale n.1 è pervenuta per atto di compravendita Notaio Presbitero in data 17 novembre 2000 rep. 15930 racc. 5375 registro ad Ivrea (To), in data 04 dicembre 2000 al nr. 3741 da \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\*, P. Iva \*\*\*omissis\*\*\*.

L'atto di compravendita ha per oggetto il lotto n.11 del Piano per gli insediamenti produttivi (adottato con D.C.C. n. 326 del 19 giugno 1995 ai sensi art 42 LR n. 56/77 e s.m.i.) comprendente i terreni fg 3 part 430, part 960, part 969, part 1017, part 1044, part 1076.

Tali proprietà sono le proprietà interessate dal successivo Permesso di costruire nr 10 del 16 gennaio 2004 di costruzione di un fabbricato produttivo, successiva DIA in variante nr 342/05 prot 18953 UT 3226 in data 29 settembre 2005, successiva prima proroga con Permesso di costruire nr 30 in data 23 aprile 2007, seconda proroga con Permesso di costruire nr 58 in data 07 maggio 2008, DIA nr 36/09 prot 3193 UT 366 in data 17 febbraio 2008 per recinzione ed ingresso pedonale e SCIA in data 07 luglio 2014 per completamento lavori che hanno originato le attuali definizioni catastali.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale Notaio A. Trotta in data 15 aprile 2019 e da Allegato 2 Visure catastali, la proprietà Fg 3 part 1199, su cui attualmente insistono i beni interessati dall'esecuzione fg 3 part 1199 sub 1, sub 2, sub 3, deriva dalla definizione del tipo mappale in data 23 agosto 2004 nr. 389965.2/2004 che risulta aver accorpato i beni oggetto della compravendita citata fg 3 part 430, part 960, part 969, part 1017, part 1044, part 1076 e risulta derivare da part 1076 (Tipo mappale in data 23 agosto 2004 n.389965.1/2004), derivato a sua volta dalla particella 957 (frazionamento in data 24 marzo 2000 n. 745.40/2000) a sua volta derivato dalla particella 912 (frazionamento in data 08 luglio 1977 n. 754.10/1999) originato dalla particella 429 (frazionamento in data 07 luglio 1999 n.747.5/1999).

In data 15 luglio 2014 è stata presentata comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di agibilità per la porzione di fabbricato destinato a magazzino mezzi ed attrezzature, definito

ASTE GIUDIZIARIE®  
attualmente fg 3 part 1199 sub 2 (cfr. Dimostrazione grafica subalterni e planimetria prot. T00236205 in data 11.07.2014 in Allegato 2\_Planimetrie catastali) .

Il \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* è diventato intestatario della proprietà fg 3 part 430 per atto notaio Presbitero nr rep 9204 in data 18 marzo 1998 per cessioni diritti reali a titolo oneroso da sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*avente per oggetto la quota intera della piena proprietà.

La part Fg 3 part 1044 non risulta essere intestata a \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* per mancata voltura intermedia a favore con atto 25 maggio 1998 rep. 9838/2969 registrato a Cuornè in data 15 maggio 1998 nr. 736

I terreni part 969, part 1017, part 1044, part 1076 derivano dalle part 437, part 496, part 647, part 575 (frazionamento in data 24 marzo 2000 n. 745.40/2000) a sua volta derivato dalla particella 912 (frazionamento in data 08 luglio 1977 n. 754.10/1999) originato dalla particella 429 (frazionamento in data 07 luglio 1999 n.747.5/1999).

I terreni part 960 derivano dal frazionamento part 914 frazionamento in data 08 luglio 1977 n. 754.10/1999) con precisazione che la part 914 è originata dalla particella 431.

Il \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* è diventato intestatario della proprietà fg 3 part 647 per atto notaio Presbitero nr rep 9838/2969 in data 25 maggio 1998 registrato a Cuornè il 15 maggio 1998 nr 736 per cessioni diritti reali a titolo oneroso da Comune di Castellamonte cod. fisc. 01432050019 avente per oggetto la quota intera della piena proprietà

Il \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* è diventato intestatario della proprietà fg 3 part 437 per atto notaio Presbitero nr rep 13164/4066 in data 29 luglio 1999 registrato ad Ivrea in data 06 agosto 1999 nr. 2708 per cessioni diritti reali a titolo oneroso da Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*avente per oggetto la quota intera della piena proprietà

Il \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* è diventato intestatario della proprietà fg 3 part 496 per atto notaio Presbitero nr rep 13164/4066 in data 29 luglio 1999 registrato ad Ivrea in data 06 agosto 1999 nr. 2708 per cessioni diritti reali per cessioni diritti reali a titolo oneroso da Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*avente per oggetto la quota intera della piena proprietà.

La Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*è diventato intestataria della proprietà fg 3 part 496 per atto di compravendita Notaio Renzo Forma in data 26 novembre 1985 nr. Rep 52480 da Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*avente per oggetto la quota intera della piena proprietà.

Il \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* è diventato intestatario della proprietà fg 3 part 912 e part 914 per atto notaio Presbitero nr rep 12811 in data 16 giugno 1999 per cessioni di diritti reali a titolo oneroso da sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, da Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, da Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*a cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*avente per oggetto la quota intera della piena proprietà

Il coniuge Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*a cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, ed i figli Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* sono diventati intestatari dei beni fg 3 part 429 e part 431 per eredità devoluta in forza di legge in seguito certificato di denunciata successione -

atto amministrativo in data 29 aprile 1996 n.100/466 UR Ivrea – in morte di Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*e per successiva eredità tacita per atto Notaio Angiolina Rostagno in data 22 maggio 1999 n.rep 90475/3 trascritto in data 22 maggio 1999 n, 3864/2968

Alla data di trascrizione del pignoramento citato nella risposta del quesito 1. le proprietà dell'unità negoziale 2. in Via Barengo nr 13/6 risultano intestate, nel pignoramento, per la quota pari a a 4/6 al Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, mentre la restante quota di 2/6 è, per un 1/ 6 ciascuno attualmente in capo ai figli, Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*e Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Tale intestazione è dovuta al certificato di denunciata successione (allegato 2\_Visure Ipotecarie) Atto amministrativo Cuornè in data 28 dicembre 2017 numero di repertorio 1297/9990/17 trascrizione Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 26 febbraio 2018 reg. gen./part. 1475/1229 causa decesso della coniuge e madre Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* in data (cfr. certificato di morte Citta di Castellamonte Anno 2017 Parte II Serie C N. 5 in Allegato 2\_Residenza) in data 20 gennaio 2017.

Con tale atto è espresso che l'eredità è devoluta per legge in favore del coniuge al Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e dei due figli, Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*e Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Le proprietà dell'unità negoziale erano precedentemente intestate ai coniugi in comunione dei beni (cfr. indicazioni in Allegato 2/Atto notaio).

Si segnala che la quota della Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* pari a 500/1000 è inserita per eredità al coniuge ed ad ognuno dei due figli per la quota di 500/3000 ciascuno, ma non è presente nessun atto di accettazione di tale eredità.

Dalle visure estratte aggiornate (cfr. Allegato 2\_Visure catastali) risultano che i beni Fg 12 part 584 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 sono intestati ai coniugi in regime di comune legale dei beni (cfr. Allegato 2\_Notaio) Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* in quanto non è stata aggiornata l'intestazione in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Occorre predisporre, come richiamato in risposta del Quesito 1., opportuna voltura per la corretta intestazione, nei termini e nelle condizioni dell'attuale legislazione, della quota di proprietà pari a 500/1000 intestata a Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* da suddividere ognuno per la quota pari a 500/3000 , in capo al coniuge Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* ed ai due figli, Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*e Sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

I coniugi in regime di comune legale dei beni Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* sono diventati intestatari del bene distinto al catasto terreni al fg 12 part 854 (bene sul quale attualmente sono ubicati i beni fg 12 part 584 sub 1, sub 2, sub3, sub4, sub 5) per atto di compravendita Notaio Corongiu nr rep. 7479 nr fascicolo 3918 in data 01 febbraio 1985

trascritto Servizio di pubblicità immobiliare di Ivrea in data 18 febbraio 1985 reg. gen./part. 1175/1046 da parte venditrice sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*e Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Nell'atto citato è stato trasferito:

.....

Porzione di terreno edificabile da stralciarsi da maggior corpo, da stralciarsi da maggio corpo ed iscriversi a catasto secondo tipo di frazionamento redatto geom. Reano n. 41/84 prot. Mod. 8 n, 107769 approvato in data 21 dicembre 1984..... F 12 n. 854 (ex 854 a )

.....

In accordo alla verifica della continuità ex art. 2650 c.c.

- per l'unità negoziale n.1 occorre la verifica della corretta voltura dell'intestazione di provenienza dei terreni ai precedenti proprietari da cui il \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* ha acquistato,
- per il l'unità negoziale n.2 non risulta nessuna trascrizione l'accettazione tacita di eredita da parte degli eredi Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e non è presente la successiva voltura della proprietà ai coniuge ed ai figli

In accordo alla Corrispondenza documenti ex art. 576 c.p.c. si richiamano le difformità catastali evidenziate nel Quesito 1.

Per il lotto 2 e si anticipa il confronto per opere eseguite senza autorizzazione, analizzate in Quesito 5.

Quesito 3. L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincolo e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In accordo alle ispezioni ipotecarie estratte nel mese di Agosto 2018 i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliari risultano essere interessati dalle seguenti formalità (cfr. Allegato 2\_Visure ipotecarie):

- Trascrizione atto Notaio Corongiu rep 7479 in data 01 febbraio 1985 con nota Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 18 febbraio 1985 reg. gen./part. 1175/ 1046 compravendita a favore Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* contro sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*e Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, parte acquirente ognuno per la quota di ½, della piena proprietà delle proprietà catastralmente definita Terreni fg 12 part 854

- Trascrizione atto Notaio Corongiu rep 1057 in data 09 febbraio 1990 con nota Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 08 marzo 1990 reg. gen. / part. 1905/ 1593 atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore Comune di Castellamonte cod. fisc. 01432050019 contro Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, ognuno per la quota di ½ della piena proprietà delle proprietà catastalmente definite Terreni fg 12 part 854 e fg 12 part 1027.

Tale obbligo riguarda la dichiarazione che le opere in progetto insistenti (realizzazione recinzione) su Area vincolata dal vigente PRGC a parcheggio pubblico verranno demolite a cura dei concessionari in caso di esproprio o acquisizione dell'area da parte del Comune senza poter chiedere alcun indennizzo e che tali opere non costituiranno incremento di valore per il caso d'acquisizione dell'area da parte del comune. Il suddetto vincolo è stato stipulato nell'interesse pubblico edilizio a favore del Comune di Castellamonte, non potrà essere revocato, rinunciato né modificato senza il consenso scritto del Comune di Castellamonte. (cfr. Allegato 2 Estratto PRGC online tav. C.3.1)

- Trascrizione Notaio Presbitero in data 17 novembre 2000 rep. 15930 racc. 5375 registro ad Ivrea (To), in data 04 dicembre 2000 al nr. 3741 nota Servizio di pubblicità immobiliare di Ivrea (To) in data 13 dicembre 2000 reg. gen./part. 7865/5872 compravendita a favore Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Titolare della Ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\* con sede in Castellamonte (To), Via \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\*contro \*\*\*omissis\*\*\*con sede in \*\*\*omissis\*\*\*, P. Iva \*\*\*omissis\*\*\*.

- Trascrizione Atto notaio D. Farcito rep. 13346/8172 in data 08/10/2014 nota Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 09 ottobre 2014 marzo reg. gen. / part. 6337/538 di ipoteca volontaria di garanzia a concessione di mutuo Capitale € 372.000,00 Tasso interesse annuo 4,6% Totale € 744.000,00, presenza di condizione risolutiva - Durata 16 anni 8 mesi - a favore \*\*\*omissis\*\*\* cod. fisc. \*\*\*omissis\*\*\*contro Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 come bene personale delle proprietà catastalmente definite fg 3 part 1199 sub 2 e sub 3

- Trascrizione Tribunale di Torino nr. Rep. 5793 in data 10 giugno 2017 nota Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 21 giugno 2017 reg. gen./part. 4653/519 per decreto ingiuntivo Capitale € 72.897,11 Totale € 100.000,00 a favore \*\*\*OMISSIS\*\*\*Cod. fisc. \*\*\*omissis\*\*\*contro Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per la quota di ½ delle proprietà ubicate in Via Barengo 13/6 catastalmente definite fg 12 part 854 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e per la quota di 1/1 delle proprietà ubicate in Viale Europa catastalmente definite fg 3 part 1199, fg 3 part 1199 sub 1, sub 2, sub 3.

- Trascrizione contro Tribunale Ivrea nr. Rep. 503 in data 31 gennaio 2019 nota Servizio di Pubblicità Immobiliare Ivrea reg. gen./part. 2231/1825 in data 20 marzo 2019 per Verbale pignoramento immobili a favore \*\*\*omissis\*\*\* cod. fisc. \*\*\*omissis\*\*\*contro Sig.

\*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per la quota di 4/6 delle proprietà ubicate in Via Barengo 13/6 catastalmente definite fg 12 part 854 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e per la quota di 1/1 delle proprietà ubicate in Viale Europa catastalmente definite fg 12 part 1199, fg 12 part 1199 sub 1, sub 2, sub 3.

- Trascrizione contro Tribunale Ivrea nr. Rep. 503 in data 31 gennaio 2019 nota Servizio di Pubblicità Immobiliare Ivrea reg. gen./part. 2855/2326 in data 10 aprile 2019 per Verbale pignoramento immobili a favore \*\*\*omissis\*\*\* cod. fisc. \*\*\*omissis\*\*\* contro Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per la quota di 4/6 delle proprietà ubicate in Via Barengo 13/6 catastalmente definite fg 12 part 854 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e per la quota di 1/1 delle proprietà ubicate in Viale Europa catastalmente definite fg 3 part 1199, fg 3 part 1199 sub 1, sub 2, sub 3.

Atto in rettifica al pignoramento trascritto a Ivrea il 20 marzo 2019 ai nn. 2231/1825 nella quale per mero errore identifica il terreno al fg. 3 map. 1199 ente urbano erroneamente al fg. 12 map 1199.

Per quanto riguarda l'unità negoziale 1, si riporta inoltre la nota evidenziata nell'atto notarile di provenienza,

.....

Art 4)

La vendita è stata fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni accessione, diritto, ragione, azione, servitù attiva e passiva inerente...

.....

la parte acquirente prende atto che nel caso di una successiva cessione del lotto acquistato con l'atto che qui si trascrive le relative modalità di cessione saranno le seguenti:

- la cessione potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti esplicitanti attività compatibili con le norme tecniche di attuazione del P.I.P.;
- il prezzo di cessione dell'area non potrà essere superiore a quello della prima cessione da parte del consorzio aggiornato secondo l'indice istat nazionale del costo di costruzione.

Con riferimento all'obbligo assunto dalla parte acquirente di aderire ad una forma coordinata e continua di manutenzione ordinaria degli spazi verdi e delle opere di urbanizzazione del P.I.P secondo le determinazioni da convenire in sede di rogito, "con un riparto delle spese tra le aziende insediate, proporzionalmente alle dimensioni del lotto", si allega al presente titolo sotto la lettera "c" un "disciplinare" precisando che lo stesso dovrà essere allegato ed accettato in ogni singolo atto di vendita che sarà effettuato dal consorzio; la parte acquirente nell'accettare tale disciplinare si impegna ad osservarlo ed a farlo osservare anche agli aventi causa. Le parti si danno reciprocamente atto che a norma dell'articolo otto del "disciplinare" allegato i singoli lotti del P.I.P partecipano alle spese comuni in base a quote millesimali proporzionali alla superficie fondiaria di ogni lotto. la parte acquirente si

impegna e si obbliga a rispettare e a far rispettare tutte le normative di legge in materia di ecologia e di tutela ambientale, sollevando al riguardo il consorzio venditore da ogni e qualsiasi responsabilità

Art 6)

Essendo il presente atto soggetto ad Iva le parti chiedono l'applicazione delle tasse fisse di registro, ipotecarie e catastali.

.....

Si riportano le note estratte dal seguente allegato:

.....

Allegato C

Art 1)

Tra le Aziende ubicate nell'area industriale di Castellamonte ed il \*\*\*omissis\*\*\*si conviene al fine di realizzare economicità di gestione quanto segue:

Le Aziende convengono di gestire in forma associata i servizi comuni o di interesse comune che vengono di seguito individuati:

- a) Impianto e manutenzione ordinaria degli spazi verde collettivi di pertinenza dell'intera area
- b) Manutenzione ordinaria delle strade di collegamento interne dell'area, degli spazi destinati a sosta e parcheggio e delle altre opere di urbanizzazione del PIP di Castellamonte e con relativa pulizia.
- c) Impianto della segnaletica verticale di indicazione
- d) Manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica
- e) Servizio di guardiani, di sicurezza e di sorveglianza notturna

Art 3)

Ogni azienda è rappresentata nell'Assemblea da un proprio rappresentante che esprime tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà ad essi attribuiti.....

Art 4)

La gestione dei servizi sarà affidata ad una commissione amministratrice formata da cinque membri di cui quattro nominati dall'Assemblea delle Aziende ed uno dal Consorzio Insediamenti Produttivi del Canavese.

Essa nominerà il Presidente e avrà durata di tre anni

Art 5)

La commissione presenta all'Assemblea delle Aziende entro il mese di febbraio il preventivo dei costi dell'esercizio in corso ed il rendiconto delle spese dell'anno scorso

Art 6)

La commissione amministrativa si avvarrà dell'Ufficio locale del Consorzio Insediamenti Produttivi del Canavese che si occuperà dell'amministrazione. L'Assemblea potrà decidere in qualsiasi momento di affidare ad altri l'amministrazione con preavviso di mesi tre.

Art 7)

Le aziende in base al preventivo ed alle quote millesimali, verseranno due acconti di pari importo al 31 marzo ed al 30 settembre.

Con l'approvazione del rendiconto delle spese si farà luogo al conguaglio. Il debito o l credito sarà saldato entro il 15 marzo

Art 8)

I singoli lotti del PIP partecipano alle spese comuni in base a quote millesimali proporzionali alla superficie fondiaria di ogni singolo lotto

Art 9)

Per il primo triennio la Commissione è formata dai rappresentanti delle ditte che saranno indicate dal Consorzio Insediamenti Produttivi del Canavese.

Tale nota non ha ritrovato segnalazione esplicita nelle ispezioni estratte, e l'attuale proprietà ha confermato di non aver mai avuto alcun addebito o richiesta economica dalla società Consorzio Insediamenti Produttivi del Canavese in maniera diretta/indiretta o di avere avuto sollecito o comunicazioni di mancati pagamenti..

Per le formalità sopra riportate di Iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, di decreto ingiuntivo e di Trascrizione Verbale di pignoramento Tribunale, dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione (tasse ipotecarie, imposte di bollo, imposte ipotecarie), a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta.

Per quanto riguarda le condizioni riportate in atto di compravendita e relativi allegati dell'unità negoziale 1 e l'obbligo edilizio unilaterale a favore del Comune di Castellamonte riguardo i beni dell'unità negoziale 2, queste non possono essere cancellato dalla procedura e rimarranno comunque attive.

Quesito 4. L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza ed al canone pattuito.

In caso di immobile occupato da persona diversa dal debitore, sia con titolo (locazione, comodato o altro) sia senza titolo, dovrà darne nel più breve tempo possibile comunicazione al GE, al fine



dell'adozione dei provvedimenti opportuni.

Con dedicata comunicazione inviata all'anagrafe del Comune di Castellamonte nel mese di giugno 2018 si ha avuto risposta scritta (Cfr. Allegato 2\_Residenza) che i beni dell'unità negoziale n. 2 (villetta bifamiliare in Via Barengo 13/6) sono la residenza del sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e lo stesso ha accompagnato il CTU incaricato durante i sopralluoghi.

Per la proprietà indicata come unità negoziale n. 1 il capannone è utilizzato (cfr. Allegato 1 Documentazione fotografica) dalla ditta \*\*\*omissis\*\*\*con sede in Castellamonte cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* P. Iva \*\*\*omissis\*\*\*e lo stesso sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, titolare della ditta individuale, ha accompagnato il CTU incaricato durante i sopralluoghi.

Con dedicata comunicazione inviata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegato 2\_Verifica Affitti) si è richiesta eventuale verifica di affitti registrati con risposta negativa..

Quesito 5. L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici.

Le proprietà oggetto del pignoramento in oggetto sono ubicate nel comune di Castellamonte.

Castellamonte è un comune di circa 10.000 abitanti, distribuiti tra il capoluogo e le otto frazioni, ubicato a nord del capoluogo di provincia Torino ad una distanza di ca. km 40, ed è posto a ca m. 350 s.l.m..

È una zona nota per la produzione di ceramiche artistiche ed artigianali, e per le attrattive storiche e paesaggistiche.

La prima unità negoziale indicata nel verbale di pignoramento citato è ubicata nell'intero dell'area industriale di Viale Europa (cfr. Allegato 2\_Planimetrie catastali), a ca km 2 dal centro storico, in direzione nord/est, in direzione verso Ivrea, su una area catastalmente definita Fg 3 part 1199, ente urbano con superficie pari a are 36 e ca 78, recintata verso la via con delimitazione in zoccolo di calcestruzzo e soprastante rete metallica plastificata sorretta da paletti.

Tale area ha accesso pedonale verso sud, con ingresso protetta da una pensilina con profilo sagomato, verso il tratto in direzione est/ovest di Viale Europa, e due accessi carrai con cancelli scorrevoli per ingresso/uscita automezzi sul lato ovest del lotto.

Il lotto si presenta di forma simil-rettangolare con una propaggine in planimetria verso nord/ est.

Tale area nel progetto è indicata come Area industriale attrezzata, individuata come zona INI della tavola 2C della cartografica del PRGC in vigore nell'anno 2004 e più precisamente sul lotto 11 del progetto del P.I.P. realizzato dal Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese.

L'intera Area industriale presenta costruzioni simili a quelle esposte nell'attuale descrizione.

Su tale infatti è stata edificata una costruzione in prefabbricato, costruzione libera su quattro lati, con asse principale disposto lungo l'asse nord-nord/ovest - sud-Sud/ovest di dimensioni in pianta ,

intesa come superficie coperta, ca m 40,50 di lunghezza (oltre ad una aggiunta in testata sud di forma rettangolare di larghezza m 1.80 per larghezza m 10) e ca m 30 di larghezza, per una superficie coperta indicata in progetto agli atti pari a mq 1233.

Tale prefabbricato è suddiviso in due zone distinte.

La parte verso nord è un'area a tutta altezza (ca m 7.50 sotto trave di copertura) a uso di ricovero dei mezzi e di magazzino con sviluppo in pianta a forma quasi di quadrato con misura interna pari a ca m 29.60 di larghezza e m 30.40 di profondità, usata in accordo alla destinazione d'uso di progetto - cfr. Allegato 1 documentazione fotografica -, come parcheggio di mezzi, materiale di lavoro stoccato, attrezzature di lavoro.

Tale magazzino presenta, per il lato est e per il lato ovest, su ogni lato, due accessi carrabili con portoni sezionali di apertura, con struttura metallica per la movimentazione che si ancora al prefabbricato all'interno, oltre ad un accesso pedonale.

Sul prospetto nord sono presenti tre aperture con porte metalliche che conducono, dall'interno del magazzino, all'area che circonda questa porzione di edificio (accesso verso la superficie scoperta uso parcheggio privato e spazio di manovra di ca mq 1500).

All'interno della pianta libera si trovano due pilastri di forma quadrata in pianta, in posizione baricentrica, che fanno parte della maglia strutturale composta da una griglia di pilastri di 4 pilastri disposti su 3 righe, dove gli altri pilastri sono addossati al perimetro dell'edificio.

Perimetralmente i muri presentano una composizione di pannelli sovrapposti, dove all'esterno si presentano con finiture a graniglia di colore grigio chiaro, mentre all'interno presentano finiture da cassero metallico, quindi una finitura liscia.

Sulla porta sommitale lungo tutto il perimetro del prefabbricato è presente una cornice con profilo ad arco.

Il pavimento interno è in battuto di cemento, mentre la copertura si presenta all'interno in lastre piane su travi portanti, con una fila di lastre trasparenti per l'illuminazione interna posizionate perpendicolarmente sopra ciascuna coppia di portoni sovrapposte.

All'interno del magazzino sono presenti automezzi, scaffali con attrezzature e materiale da lavoro, tubazioni, canaline, scatoloni in accordo alle necessità della ditta.

Sul muro divisorio lato sud è presente un collegamento interno verso altra unità immobiliare catastalmente definita sub 3 in testata sud.

La testata verso sud si presenta disposta su due livelli sovrapposti, internamente al grezzo collegati da una scala realizzata solo come struttura in cemento, senza alcun tipo di serramento interno ed esterno, e senza alcuna finitura (cfr. Allegato 1 Documentazione fotografica), e senza parapetti interni verso il vuoto.

Tale testata presenta per ogni singolo livello una apertura lungo la cortina muraria di tipologia a nastro e una addizione a segnare l'ingresso (in progetto al piano primo tale area è ipotizzata come balcone, al piano terra una sorta di pensilina e distribuzione con filo arretrato rispetto alla facciata).

Si specifica che questa porzione di edificio (fg 3 part 1199 sub 3) è catastalmente definita come F1 - immobile in corso di costruzione in accordo alla precedente descrizione.

All'interno non presenta alcun tipo di finitura e nessun tipo di tramezzatura interna, se non la delimitazione del vano scala in mattoni al grezzo.

In pianta (cfr. Allegato 2 Pratiche edilizie) il progetto originario prevedeva un ingresso arretrato rispetto all'addizione del piano superiore, con apertura diretta verso la scala interna in posizione baricentrica e due ingressi distinti, a destra verso una zona uffici ed a sinistra ad ambienti di servizio ad uso dell'azienda.

L'ambiente del piano terra è attualmente senza divisioni (a parte la chiusura del vano scala, in pianta misure interne m 3.90\*3.60) e finiture, ha attualmente profondità pari a massimo m 9,50 per una larghezza massima pari a m 29.40.

Al piano superiore il vano scala conduce ad un livello nelle medesime condizioni di non terminato del piano di ingresso con una area completamente libera al di fuori della delimitazione del vano scala (misure interne ca m 3.90\*ca m 5) per una larghezza pari a 29.40 ed una profondità attuale pari a m 9.60 verso est, e ca m 9.50 verso ovest.

Il collegamento verticale, inoltre, conduce nell'interrato ad una intercedine posta sotto il vano scala, di misure in pianta a formare un quadrato di lato pari a 3.6

A contorno della testata sud vi è un'area a verde (attualmente incolta) pari a ca mq 750.

Anche verso nord/est vi è la presenza di verde, ma sembra essere vegetazione spontanea che nasconde anche i confini del lotto verso quella zona.

Sull'area esterna lungo il perimetro vi sono dei materiali di risulta da precedenti lavorazioni, come lastre in pietra accatastate, macerie edili, cubetti di porfido.

La seconda unità negoziale è sita in Via Barengo, una via che unisce la zona del parcheggio dell'Ospedale, dal centro di Castellamonte, alla strada verso Castelnuovo Nigra, verso le colline.

Lasciandosi alle spalle la rotonda dell'ospedale, in direzione nord, dopo ca m 350 Via Barengo si biforca in un ramo interno dove sono state costruite residenze in una urbanistica di ampliamento dell'offerta edilizia del concentrico.

Al numero civico 13/6, alla fine della strada interno che sviluppa il tratto della via verso sud, si affacciano costruzioni a ridotta altezza lungo la via su entrambi i lati, in una area a destinazione residenziale posta a 5 minuti a piedi dal centro cittadino, e qui si trova la predetta seconda unità negoziale.

Si tratta di una villa bifamiliare a due piani fuori terra, oltre il livello del sottotetto non abitabile, ed il livello interrato, con al piano terra un negozio ed una rimessa, al piano interrato un ambiente che nel progetto agli atti risulta dichiarato come magazzino ad uso artigianale di elettricista (cfr. dichiarazione in data 21 dicembre 1984 in Allegato 2\_Pratiche edilizie), attualmente accatastato come rimessa C/6.

La costruzione si presenta di buona fattura e condizione di manutenzione, all'esterno è rifinita in intonaco con tinta rosa, ringhiere del balcone lavorate in ferro, la copertura in struttura di legno e il manto in tegole, il sistema di oscuramento con avvolgibili color chiaro, il portoncino di ingresso in legno, la scalinata esterna di accesso al piano primo (piano dell'abitazione vera e propria) a rampa diritta, con pedate in pietra, una zona a verde (giardino) ad un livello rialzato rispetto all'ingresso dalla strada, di impostazione curata con alberi, verso il lato nord del lotto.

La costruzione si affaccia sulla via con un muretto gettato in opera di recinzione e sovrastante recinzione in ferro, con bacchette verticali e punta terminale, il profilo superiore ad arco, con un accesso pedonale coperto da tettuccio in pietra ed un ingresso carraio.

Dall'ingresso sulla via si accede dall'area cortilizia, spazio di manovra e parcheggio, in parte rivestita in cubetti di pietra e con una striscia verso sud lasciata come aiuola.

Da tale cortie si può arrivare al livello delle abitazioni al piano primo, il livello della residenza con il locali abitativi, dall'esterno attraverso la rampa di scala esterna rivestita in pietra che conduce ad un terrazzo/portico comune di dimensioni in pianta ca m 2,5 di profondità ed una larghezza ca m 12,5, con archi ribassati su pilastri lungo il perimetro, che si affacciano verso la sottostante area cortilizia.

Da qui si può accedere direttamente verso l'ingresso interno comune, ambiente con profondità ca m 6.3 e larghezza m 1.6 con una ulteriore porzione alla fine verso sinistra che serve ad accedere ad un alloggio (alloggio verso nord) e verso la scala comune di collegamento interno ai vari livelli.

L'alloggio verso nord (catastalmente sub 4) ha ingresso da una comune porta intera che conduce ad un corridoio centrale di distribuzione largo ca m 2.

Sulla destra, quindi verso est abbiamo la zona notte composta da due camere che si affacciano, da un lato, direttamente sul corridoio dell'alloggio, e, sul l'altro lato, presentano un affaccio sul balcone comune verso il lato est, di profondità m 0.9 e lunghezza pari a tutto il relativo prospetto, senza divisioni intermedie.

La prima camera da letto presenta una forma rettangolare in pianta di dimensioni interne pari m 4.20\*3.95, la seconda ha una forma irregolare per la presenza del limitrofo bagno, ed ha una area interna ca mq 15.

Al fondo della distribuzione è posizionato un bagno con accesso diretto dal disimpegno, di dimensioni interne ca m 2,50 di profondità e m 2,35 di larghezza, completo di sanitari e vasca da bagno, piastrelle di rivestimento a pavimento ed alle pareti in tinta chiara, con affaccio sul lato nord.

Tra i due ingressi delle camere, sul lato opposto del corridoio, abbiamo l'accesso al soggiorno, ambiente unico formato in pianta da due parti fisicamente non divise, una parte di dimensioni in pianta pari a m 4.20 \* 5.90 ed un passaggio di dimensioni 1.25\* 2.15.

L'area interna del soggiorno è di ca mq 27,5 e il passaggio citato permette di accedere al limitrofo cucinino verso nord, di area interna ca mq 7, di lato ca m 3.6 per una profondità di ca m 1.8 con lato cucina attrezzato sul lato più lungo, e contemporaneamente per poter accedere al balcone nel vertice

nord/ovest della costruzione, balcone di forma quadrata, di lato m 2.5, con pilastro nell'angolo su cui si appigionano due archi ribassati.

Per accedere, allo stesso livello, all'altro alloggio del piano primo, dall'ingresso comune si gira verso destra, in direzione sud, ed anche in questo caso si accede ad una distribuzione centrale che conduce sulla sinistra ad una prima camera da letto di dimensioni in pianta pari a larghezza m 3.4 profondità m 4.2, poi in fila nel verso di percorrenza del disimpegno, ad un bagno di larghezza m 2 con una serie completa di sanitari e una vasca, ad una seconda camera da letto di dimensioni interne pari a cam 4.40 di larghezza e m 4.2 di profondità.

Al fondo del disimpegno vi è poi un ripostiglio di larghezza interna pari a ca m 1.2 per 2.30.

Gli ambienti della zona notte si affacciano da un lato direttamente sul corridoio dell'alloggio e sul l'altro lato presentano un affaccio sul balcone comune verso il lato est,

Sull'altro lato del corridoio vi è la zona giorno composta da una cucina di dimensione in pianta m 4\*4.45 ed un soggiorno dimensioni in pianta 22.5 metri quadrati.

Entrambi gli ambienti della zona giorno hanno accesso diretto al terrazzo/portico comune sul lato ovest.

Per passare agli altri livelli della costruzione si deve ritornare verso il corridoio di ingresso comune ai due alloggi.

Si specifica che gli ambienti degli alloggi che non sono ubicati al piano primo sono da ritenersi comuni in quanto non vi sono divisione che ne garantiscono l'esclusività di accesso e nelle descrizioni catastali sono indicati per lo più (a parte una cantina sul lato sud/est) sia nella planimetria dell'alloggio sub 4 che nella planimetria dell'alloggio sub 5.

Dall'ingresso comune al piano primo si accede, superando una porta interna, alla distribuzione interna comune che dispegna verticalmente la costruzione, una scala a doppia rampa, in struttura portante di cemento, rivestita in marmo.

Salendo si può accedere verso il sottotetto, ambiente non abitabile con struttura del tetto a vista come il manto, senza presenza di finiture, a nudo tetto.

Scendendo si passa al piano terra dove, come anticipato si arriva ad una distribuzione centrale che disimpegna per lo più locali ad uso comune.

Sul lato verso est abbiano la lavanderia di dimensioni in pianta mq 8, un piccolo vano ripostiglio, un locale bagno di servizio, con solo lavabo e vaso disposti frontalmente tra loro, e la centrale tecnica, con apertura verso l'esterno in porta metallica.

Sul lato sud vi sono e due locali di profondità pari a m 4.75 e larghezza rispettivamente m 3.00 (locale verso l'angolo a sud/est) e m 3.20,

Il locale verso l'angolo a sud/est catastalmente sembra attualmente essere abbinato all'alloggio disposto superiormente fg 12 part 854 sub 5, mentre il locale a fianco è abbinato all'unità immobiliare sub 1, come vano ufficio del negozio.

Tale negozio indicato catastalmente fg 12 part 854 sub 1 (attualmente è un magazzino usato per archivio di faldoni e materiale da ufficio e di lavori con scaffali su tutta l'ampiezza) ha accesso oltre, che dal disimpegno comune interno del piano terra, dalle ampie aperture protette da avvolgibili metallici sul lato est, proprio di fronte l'ingresso carraio ed all'interno si presenta come un open space, con due pilastri centrali, con un area interna di misura pari a ca m 11.95 per una profondità pari a m 6.70.

Dall'altro lato del corridoio del piano terra, si accede invece alla rimessa lato nord, catastalmente definita sub 2.

Tale unità si presenta come un open space, con due pilastri centrali, ed area interna pari a ca mq 84, ed accesso esterno verso il cortile lato est con portoni metallici con aperture ad ante.

Attualmente, è un magazzino usato per archivio di faldoni, materiale da ufficio, materiale da lavoro con scaffali disposti su tutta l'ampiezza.

A fianco di tale vano, all'esterno vi è una rampa che conduce verso l'interrato, una con rivestimento in quadrotte di cemento, e pianerottolo alla fine.

Il pianerottolo conduce ad un locale interrato, con bocche di lupo lungo il perimetro, locale è raggiungibile anche dalla scala intera.

Al suo interno lo spazio è suddiviso in una grande zona centrale, indicativamente m 20.40 di lunghezza per 6.30 di larghezza, con una fila di quattro pilastri singoli in posizione, in linea di massima, centrale, oltre ad una zona di cantine sul lato est.

La prima presenta dimensioni interne pari a ca m 4.20\*8,00, poi vi è lo sbarco della scala intera, la seconda presenta dimensioni interne pari a ca m 4.20\*3.40, mentre la terza di dimensioni interne pari a 4.20\*6.65.

Sul lato ovest troviamo un vano anch'esso di cantina, di dimensioni interne pari a 2.40\*4.10.

L'ambiente principale non è finito, è lasciato al grezzo con l'intradosso del solaio in latero cemento con le pignatte a vista (cfr. Allegato 1\_Documentazione fotografica), ed anche i pilastri in cemento risultano essere al grezzo.

Gli alloggi sono perfettamente rifiniti, ed, in linea di massima, si può osservare una buona manutenzione della struttura, dove non sono evidenti segni di infiltrazioni o cedimenti.

Il riscaldamento è attuato con sistema a metano e sono presenti i radiatori.

Data la composizione diverse delle due unità negoziali che compongono le proprietà interessate dalla presente Esecuzione e la loro differente ubicazione geografica, anche per la destinazione d'uso e titolarità, ed il fatto che non vi nessun legame tra di loro, nella valutazione si ipotizza una divisione in due lotti distinti.

Si propone tale ipotesi all'attenzione dell'ill.mo Sig. Giudice, per poter compiere le opportune disamine ed informazioni al fine di ipotizzare una divisione ed avere una vendita separata.

Quesito 6. L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie furono realizzati ed, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate.

L'unità negoziale n.1 in Viale Europa è stata costruita sul lotto n.11 del Piano per gli insediamenti produttivi (adottato con D.C.C della Città di Castellamonte n. 326 del 19 giugno 1995 ai sensi art 42 LR n. 56/77 e s.m.i.) in accordo al Permesso di costruire nr 10 del 16 gennaio 2004.

In precedenza era stato concessa una Autorizzazione ad eseguire opere edilizie a termine per deposito temporaneo di materiale inerti (terreni fg 3 part 1075, part 960, part 1017, part 969, part 896, part 1044, part 430) in data 02 febbraio 2001 su richiesta Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* in qualità di amministratore della Ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva 02107330017

Tale Permesso di costruire aveva come oggetto un fabbricato produttivo composto da una parte destinata a magazzino/ricovero automezzi e da una parte, disposta su due livelli, con al livello terra uffici con archivi ed ambienti di servizio (ingresso, sala attesa, archivi, bagni, spogliatoio, sala mensa, disimpegni), una scala di collegamento interna, in piano primo con appartamento (due camere, due bagni, cucina, soggiorno, stileria, balcone) ed parte a magazzino, oltre al balcone.

E' stata presentata una DIA in variante nr 342/05 prot 18953 UT 3226 in data 29 settembre 2005 per la formazione di una intercapedine posta al di sotto del vano-scala, delle modifiche di disposizione dei muri interni ed delle aperture interne.

In seguito è stata presentata una richiesta di prima proroga per la conclusione dei lavori in data 19 febbraio 2007, che è stata autorizzata con Permesso di costruire nr 30 in data 23 aprile 2007.

In seguito è stata presentata una richiesta di seconda proroga per la conclusione dei lavori in data 03 marzo 2008 che è stata autorizzata con Permesso di costruire nr 58 in data 07 maggio 2008 con scadenza non più prorogabile in data 09 marzo 2009.

In data 17 febbraio 2009 è stata presentata una DIA nr 36/09 prot 3193 UT 366 per la realizzazione della recinzione ed un ingresso pedonale.

In seguito è stata presentata una SCIA in data 07 luglio 2014 per il completamento dei lavori per quanto riguarda la porzione dei deposito mezzi ed attrezzatura.

In data 15 luglio 2014 è stato depositato con prot. 10394 comunicazione di fine lavori per quanto riguarda la porzione di fabbricato destinato a deposito mezzi ed attrezzature come da SCIA prot. 9887 in data 07 luglio 2014, da parte del Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* titolare del Permesso di Costruire n. 18/2010 rilasciato in data 30 luglio 2010 e variante in corso d'opera in data 18 giugno 2013

In data 16 luglio 2014 prot 1086 è stato presentato richiesta di certificato d'agibilità parziale in accordo art 24 DPR 380/2001 dallo stesso Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* in qualità di

amministratore della Ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva 02107330017, titolare Permesso di costruire nr 10 del 16 gennaio 2004, della DIA in variante prot 18953 in data 29.09.2005, della SCIA di completamento dei lavori prot. 9887 in data 07 luglio 2014, per la porzione di fabbricato destinato a magazzino e deposito attrezzature (fg 3 part 1199 sub 2).

Nella richiesta nell'elenco allegati è indicata la sottoscrizione di non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici.

La presente Esecuzione colpisce l'intera proprietà del capannone prefabbricato, quindi comprende sia la parte terminata che quella ancora da terminare, parte per la quale sono terminati i tempi utili in accordo ai precedenti permessi.

In linea di massima, in accordo al confronto richiesto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, con la disamina della documentazione agli atti attualmente disponibile, per la porzione catastalmente definita sub 3, che risulta a tutti gli effetti incompleta e con gli atti autorizzativi scaduti, in attesa di una presentazione ufficiale e di una conferma di progetto con avallo delle competenti commissioni ed Enti, è ipotizzabile di dover istruire, per ultimare i lavori, a cura di un professionista abilitato ed espressamente incaricato, un Permesso di costruire completo delle verifiche ed allegati di legge, oltre al pagamento, per la porzione della residenza, di oneri pari a 8 €/mc oltre il costo di costruzione in riferimento alla tabella parametrica DCR 30/07/1994 mentre per la porzione destinata a ,magazzino gli oneri in riferimento alla Tabella B2 - Attività industriali/artigianali (cfr. Allegato 2 Pratiche edilizie), nei tempi e modi previsti dall'attuale legislazione.

Nella successiva valutazione economica del bene si è considerato lo stato di fatto attualmente riscontrabile.

L'unità negoziale n.2 in Via Barengo è stata realizzata con iniziale Concessione n. 216 in data 27 dicembre 1984 per la costruzione di edificio di civile abitazione unifamiliare con annesso magazzino artigianale al piano interrato e locale ad uso negozio a piano terra su terreno catastalmente identificato fg 12 art 443

Alla predetta pratica sono succeduti i seguenti titoli:

- Concessione n. 197/87 in data 14 dicembre 1987 con inizio lavori effettivo comunicato in data 30 maggio 1988 per la realizzazione della recinzione verso il lato ovest ed il lato nord su terreno catastalmente identificato fg 12 art 443
- Concessione n. 55 in data 18 aprile 1988 a seguito della richiesta di prima variante con oggetto per ampliamento e modifiche interne per la creazione di due alloggi rispetto all'unico in origine
- Autorizzazione edilizia n 40 in data 14 marzo 1989 per la posa del bombolone GPL su terreno catastalmente identificato fg 12 art 443.
- Richiesta concessione per la realizzazione della recinzione del lotto fg 12 part 854 e part 1027 in data 13 giugno 1989 con in allegato:



- atto di impegno unilaterale registrato a Rivarolo in data 16 febbraio 1990 nr 19 vol 2 A con firma dei proprietari in comunione legale dei beni, per la demolizione delle opere in caso di esproprio a proprie spese

- atto acquisto Notaio Corongiu in data 08 marzo 1989 terreno 1027, terreno con destinazione PRGC parcheggio pubblico e strada

Negli elaborati è indicato che il lotto part 854 è delimitato già da una recinzione definita esistente, mentre i lavori sono indicati solo in riferimento alla porzione riferita a part 1027.

- Concessione n. 213 in data 15 ottobre 1990 a seguito della seconda variante per la realizzazione delle cantine all'interno dell'ambiente del piano interrato, di modifiche interne piano terra, diversa posizione tramezzi camera/bagno/cucina di un alloggio piano terra
- Richiesta rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità (rif. Concessione n. 216 in data 27 dicembre 1984 + Concessione in variante n. 55 in data 18 aprile 1988 + Concessione seconda variante n. 213 in data 15 ottobre 1990) in data 18 aprile 1992
- Autorizzazione edilizia n 181 in data 01 dicembre 1993 per la sistemazione di casa di civile abitazione in riferimento ad opere interne, la demolizione della porzione di rampa esterna di accesso e la realizzazione di una porta al posto di una finestra
- Dichiarazione di abitabilità in data 12 aprile 1994 in riferimento domanda in data 27 marzo 1992 per fg 12 part 854 (rif. Concessione nr. 216/84, nr. 55/88, nr. 231/1990)
- Autorizzazione edilizia n. 84 in data 19 settembre 1994 per la posa pavimentazione esterna in pietra
- Autorizzazione edilizia n. 19 in data 15 aprile 1999 per la tinteggiatura del fabbricato, la formazione di zoccolatura in pietra, e la posa di un tettuccio in pietra sopra ingresso.

Si pone la nota che successivamente la stessa part 854 è indicata anche come interessata nella concessione edilizia n. 36 del 10 marzo 2003 a nome a sig. \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, e sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per l'edificanda costruzione su fg 12 part 1027.

Per la verifica di eventuali opere non autorizzate si è richiesto un confronto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, per la disamina della documentazione agli atti attualmente disponibile.

Dai sopralluoghi è emerso per l'unità catastalmente definita sub 3 interessata dai precedenti atti autorizzativi, nell'interrato una divisione non autorizzata con una tramezzatura interna a definire un ambiente di magazzino/cantina a metà del lato verso ovest, in pianta misura ca mq 10.

In linea di massima, in attesa di una presentazione ufficiale e conferma di progetto con avvallo delle competenti commissioni ed Enti, è necessaria istruire, previa verifica effettiva che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, per l'opportuna sanatoria, a cura di professionista abilitato ed espressamente, una SCIA in sanatoria per opere interne non autorizzate rif. Art 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari In Materia Edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) e s.m.i..

Si può ipotizzare - da confermare con progetto esecutivo e conferma UT comunale - di presentare una sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, oltre al pagamento della parcella del professionista incaricato.

Contemporaneamente è necessario aggiornare anche la variazione catastale di cui si è già riferito al quesito 1.

Nella successiva valutazione economica del bene si è considerato lo stato di fatto attualmente riscontrabile e la presenza dell'obbligo edilizio citato ed attivo, verso il Comune di Castellamonte.

Quesito 7. L'esperto determini il valore di mercato degli immobili ed il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadrato 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.

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

Esame consistenza unità negoziale n.1 dell'intera proprietà, considerando allo stato attuale la parte in testata nord, come descritto nel paragrafo precedente

Destinazione	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie Convenzionale m <sup>2</sup>	Altezza m	Piano
Magazzino sub 2	890,0	912	1	912		1° p.f.t.

Testata nord sub 3 (attualizzato allo stato rilevato)		630	0,3	189		1°+ 2° p.f.t. P-1
Area esterna spazio manovra sub 1		825	0,05	41,25		
Totale superficie convenzionale prefabbricato m <sup>2</sup>				1142,25		

Valutazione economica valore di mercato a corpo per unità negoziale n.1

Unità negoziale n.1 capannone in Viale Europa	
(Magazzino) fg 3 part 1199 sub 2 + (catastalmente definito in corso di costruzione) fg 3 part 1199 sub 3 ed area di pertinenza sub 1 pari m <sup>2</sup> commerciali	1142,25
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m <sup>2</sup> commerciale	€ 352,50
Stima provvisoria (Magazzino) fg 3 part 1199 sub 2 + (catastalmente definito in corso di costruzione) fg 3 part 1199 sub 3 ed area di pertinenza sub 1	€ 402 643,1
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + 5% necessarie pratiche edilizie per poter completare i lavori - da verificare fattibilità - e condizioni riportate nell'atto di compravendita	€ 60 396,5
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata	€ 342 246,66
Che si arrotonda a €342.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantaduemila/00) oltre eventuale aliquota IVA da confermare	

Esame consistenza unità negoziale n.2 dell'intera proprietà

Destinazione	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie Convenzionale m <sup>2</sup>	Altezza m	Piano
Abitazione sub 4	82,1	94,8	1	94,8	2,7	2° p.f.t.
Abitazione sub 4 balcone	5,8	5,8	0,3	1,74		2° p.f.t.
Abitazione sub 5	96,9	126,4	1	126,4	2,7	2° p.f.t.

Alloggio sub 4/sub5 balconi comuni	50,2	50,2	0,3	15,07		2° p.f.t.
Alloggio sub 4/sub5 ingresso comune + scala	21,3	23,8	1	23,80	2,7	
Locali di servizio comuni Abitazione	38,7	43,8	0,5	21,9		1° p.f.t.
Area a giardino, pari ca alla metratura degli alloggi		280	0,1	28		
Area a giardino/verde/spazio di manovra, eccedente la precedente stima		825	0,02	16,5		
Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup>				311,7075		

Destinazione	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie Convenzionale m <sup>2</sup>	Altezza m	Piano
Negozio sub 1	96,2	106,75		106,75		1° p.f.t.
Rimessa sub 2	84,2	94,5		94,5		1° p.f.t.

Destinazione	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente	Superficie Convenzionale m <sup>2</sup>	Altezza m	Piano
Rimessa sub 3	147,0	158,5	1	158,5		P-1
Rimessa sub 3 (cantina)	84,7	98	0,35	34,3		P-1
Totale superficie convenzionale sub3 m <sup>2</sup>				192,8		

Valutazione economica valore di mercato a corpo per unità negoziale n.2

Unità negoziale n.2 Villa bifamiliare con negozio e rimesse in Barengo 13/6	
(Negozio) fg 12 patr 584 sub 1 pari m <sup>2</sup> commerciali	106,75
Ipotesi di Costo di vendita di mercato €/m <sup>2</sup> commerciale	€ 450,00
Stima provvisoria (Negozio) fg 12 patr 584 sub 1	€ 48 037,5

(Rimessa) fg 12 patr 584 sub 2 pari m <sup>2</sup> commerciali	94,5
Ipotesi di Costo di vendita di mercato €/m <sup>2</sup> commerciale	€ 450,00
Stima provvisoria (Rimessa) fg 12 patr 584 sub 2	€ 42 525,0
(Rimessa) fg 12 patr 584 sub 3 pari m <sup>2</sup> commerciali	192,8
Ipotesi di Costo di vendita di mercato €/m <sup>2</sup> commerciale	€ 450,00
Stima provvisoria (Rimessa) fg 12 patr 584 sub 3	€ 86 760,0
(Alloggi villa bifamiliare) fg 12 patr 584 sub 4 +sub 5 pari m <sup>2</sup> commerciali	311,7075
Ipotesi di Costo di vendita di mercato €/m <sup>2</sup> commerciale	€ 750,00
Stima provvisoria (Alloggi villa bifamiliare) fg 12 patr 584 sub 4 +sub 5	€ 233 780,6
Stima provvisoria unità negoziali fg 12 patr 584 sub 1 + sub 2 + sub 3 + sub 4 +sub 5	€ 411 103,1
Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 10% per necessita di aggiornamento catastale ed opere edilizie eseguite senza autorizzazioni, oltre la presenza di obbligo edilizio citato verso il Comune di Castellamonte	€ 82 220,6
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata, nelle condizioni rilevate	€ 328 882,50
Che si arrotonda a € 328.000,00 (diconsi Euro trecentotottomila/00)	

Si propone, come anticipato l'ipotesi di una divisione in lotti dei beni in esecuzione, con in evidenza le seguenti considerazioni:

- L'unità negoziale n.1 è intestata a Sig. \*\*\*omissis\*\*\* Cod. fisc. \*\*\*OMISSIS\*\*\* Titolare della Ditta individuale \*\*\*omissis\*\*\* con sede in Castellamonte (To), Via \*\*\*omissis\*\*\*P. Iva \*\*\*omissis\*\*\* iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. \*\*\*omissis\*\*\* ed al registro ditte presso CCIAA di Torino al nr. \*\*\*omissis\*\*\*, deve necessariamente essere verificata in fase di impostazione della vendita la conferma della presenza dell'IVA al valore periziato e la relativa aliquota
- L'unità negoziale n.2 è intestata, per parti, a soggetti non interessati dalla presente esecuzione

#### **PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA**

Al fine della vendita delle proprietà oggetto della presente relazione estimativa viene riportato di seguito un prospetto riepilogativo, con l'ipotesi formare due lotti distinti, ipotesi sottoposta alla cortese attenzione del sig. Giudice per gli opportuni confronti e conferme.

Ipotesi lotto 1 per unità negoziale n.1

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 52\_2019**

Comune di Castellamonte (To)

Il pignoramento è per la quota pari a 1/1 dell'intero della piena proprietà dell'intero lotto  
Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a €342.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantaduemila/00) oltre eventuale aliquota IVA da confermare - proprietà intestata a titolare di una ditta individuale

Nel comune di Castellamonte (To), nell'area industriale, in Viale Europa, all'interno dell'Ente urbana catastalmente definita fg 3 part 1199, con accessi carrabili e accesso pedonale, un capannone prefabbricato, con area esterna, suddiviso al proprio interno in una area a magazzino/deposito mezzi, catastalmente indicata sub 2, a tutt'altezza, attualmente usato dalla ditta intestataria, ed una area a due livelli collegati da una scala interna ed una parte interrata sotto il vano scala, senza finiture, senza tramezzi interni e senza serramenti, con struttura al grezzo, e titoli edilizi con scadenza temporale superata, catastalmente indicata sub 3, unità in fase di costruzione.

Per le opere a finire occorre necessariamente presentare gli opportuni progetti per le richieste autorizzati e rispettare le indicazioni contenute nell'atto di compravendita per poter avere attività compatibili insediabili

Catastalmente il verbale di pignoramento indica tale proprietà (cfr. Allegato 2\_Visure catastali):

- Fg 3 part 1199 Ente urbano are 36 ca 78
- Fg 3 part 1199 sub 1 - PT (bene commune non censibile)
- Fg 3 part 1199 sub 2 cat D/7 rendita Euro 4840 - PT (Magazzino)
- Fg 3 part 1199 sub 3 in corso di costruzione - PT/1 (parte su due livello fuori terra, oltre ad una parte interrata - il tutto indicata non ultimata)

Ipotesi lotto 2 per unità negoziale n.2

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 52\_2019**

Comune di Castellamonte (To)

Il pignoramento è per la quota pari a 4/6 dell'intero della piena proprietà (causa decesso coniuge in comunione legale dei beni, ognuno con la quota pari ad 1/2) dell'intero lotto  
Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a € 328.000,00 (diconsi Euro trecentoventottomila/00)

Nel comune di Castellamonte (To), in Via Barengo 13/6, villetta bifamiliare composta da due piani fuori terra, oltre livello interrato e sottotetto a nudo tetto, con unita a destinazione negozio al piano terra, una rimessa al piano terra ed un livello interrato raggiungibile da una rampa esterna.

Le indicazioni catastale si riferiscono ad una situazione progettuale precedente, non corrispondono alla realtà rilevata, quindi non vi è corrispondenza agli atti catastali per consistenza, superfici e destinazioni.

Sono presenti opere eseguite senza autorizzazione.

Catastalmente il verbale di pignoramento indica tale proprietà (cfr. Allegato 2\_Visure catastali):

- Fg 12 part 854 sub 1 cat C/1 classe 4 consistenza 70 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 74 m<sup>2</sup> rendita Euro 1.608,76 – PT (negozio)
- Fg 12 part 854 sub 2 cat C/6 classe 2 consistenza 62 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 73 m<sup>2</sup> rendita Euro 275,37– PT (autorimessa)
- Fg 12 part 854 sub 3 cat C/6 classe 2 consistenza 237 m<sup>2</sup> sup. catastale Totale: 277 m<sup>2</sup> rendita Euro 1.052,64– S1 (autorimessa)
- Fg 12 part 854 sub 4 cat A/2 classe 2 consistenza 6.5 vani sup. catastale Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 103 m<sup>2</sup> rendita Euro 604.25 – PT/P1 (alloggio)
- Fg 12 part 854 sub 5 cat A/2 classe 2 consistenza 6.5 vani sup. catastale Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 120 m<sup>2</sup> rendita Euro 604.25 – PT/P1 (alloggio)

## CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione composta da n. 32 pagine dattiloscritte e n. 2 allegati di seguito descritti, ritiene di aver assolto il proprio mandato, e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi informazione in merito.

Caluso (To), 15 settembre 2019

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera





EIDOS Studio Tecnico Associato  
Via San Calocero 11, 10014 Caluso (TO)  
Tel 011.3201437 E-mail [eidosctu@gmail.com](mailto:eidosctu@gmail.com)



Distinta Allegati:

Allegato 1



- Documentazione fotografica



Allegato 2

- Residenza e Morte
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notaio
- Verifica affitti



- Estratto pratiche edilizie
- PRGC estratto online



+ Relazione senza dati sensibili

