
TRIBUNALE DI IVREA RG 206_2023

GIUDICE A. SALUSTRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Luca Gera, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2023 (cfr. Nomina CTU in data 30 Ottobre 2023 Giudice A. Salustri) del R.G.E. promossa da:

omissis

omissis

cod. fisc e P. Iva ***omissis***



Contro

Sig.ri

omissis

nato a ***omissis***

Cod. fisc. ***OMISSIS***

residente in ***omissis***

e

omissis

nata a ***omissis***

Cod. fisc. ***OMISSIS***

residente in ***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 immobiliare Tribunale di Ivrea in data 26 settembre 2023 nr rep. 4601/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 05 ottobre reg. gen./part. 40561/ 30839

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI	
Dati catastali	<p>1) unita negoziale n.1 catasto fabbricati (Mappali Terreni Correlati Codice Comune E660 - Foglio 20 - Particella 1093) Fg 20 Part 1091 Sub 2 Categoria A/4 classe 1 consistenza 5.5 vani superficie catastale Totale: 137 m² Totale: escluse aree scoperte**:135 m² Rendita Euro 184,63 Piano S1-T - 1-2 Fg 20 Part 1091 Sub 3 Categoria C/2 classe U consistenza 19 m² superficie catastale Totale: 26 m² Rendita Euro 39,25 Piano T Fg 20 Part 1091 Sub 4 Categoria C/2 classe U consistenza 69 m² superficie catastale Totale: 90 m² Rendita Euro 142,54 Piano T Fg 20 Part 1091 Sub 5 Categoria C/7 classe U consistenza 99 m² superficie catastale Totale: 115 m² Rendita Euro 270,98 Piano T Fg 20 Part 1091 Sub 7 Categoria F/1 classe U consistenza 270 m² Piano T</p> <p>2) unita negoziale n.2 catasto fabbricati (Mappali Terreni Correlati Codice Comune E660 - Foglio 20 - Particella 1094) Fg 20 Part 1094 Sub 1 Categoria A/4 classe 1 consistenza 5.5 vani superficie catastale Totale: 163 m² Totale: escluse aree scoperte**:161 m² Rendita Euro 184,63 Piano S1-T- 1-2</p>
Destinazione	<p>unita negoziale n.1 catasto fabbricati</p> <p>Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 2 Natura A4 - abitazione di tipo popolare consistenza Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 3 Natura C2 - magazzini e locali di deposito Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 4 Natura C2 - magazzini e locali di deposito Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 5 Natura C7 - tettoia Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 7 Natura F1 area urbana</p> <p>Unita negoziale n.2 Comune E660 - Lombardore (To) Catasto Fabbricati indirizzo via XXIV Maggio Foglio 20 Particella 1094 Subalterno 1 Natura A4</p>



	- abitazione di tipo popolare
Quota colpita	Pari all'intero

VALORE DI MERCATO	
BASE D'ASTA	A corpo pari a 188.000,00 (diconsi Euro centottantottomila/00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc	Difformità catastali: La scala intera dell'unità part 1094 sub 1 collega al livello interrato, al piano terra ed al piano secondo, attraverso il proprio disimpegno, le unità part 1094 sub 1 e part 1091 sub 2, mentre nelle planimetrie agli atti sono indicati come unità a se stanti, senza interazione.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Previsioni espresse nella Scheda PRGC CS tessuto storico compatto, in un ambito vincolato ai sensi dell'art 24 della LR 56/77 i beni presentano delle caratteristiche da tutelare (Quesito 6) Ingresso, Passo carraio e cortile in uso condiviso con proprietà non interessate dalla presente esecuzione
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	condizioni riportate negli atti di provenienza + convenzione edilizia
Stato di occupazione	Libero (i proprietari non hanno dato riscontro alle comunicazioni inviate dal Custode per i sopralluoghi)

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.
--



TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

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 Esecutiva in accordo alla documentazione agli atti (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 26 settembre 2023 nr rep. 4601/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 05 ottobre reg. gen./part. 40561/ 30839)

sono indicati come

1) unità negoziale n.1 Comune E660 - Lombardore (To) Catasto Fabbricati indirizzo via XXIV Maggio

Immobile n. 1

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 2 Natura A4 - abitazione di tipo popolare consistenza 5,5 vani

Immobile n. 2

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 3 Natura C2 – magazzini e locali di deposito consistenza 19 mq

Immobile n. 3

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 4 Natura C2 – magazzini e locali di deposito consistenza 69 mq

Immobile n. 4

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 5 Natura C7 – tettoia consistenza 99 mq

Immobile n. 5

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 7 Natura F1 area urbana

2) Unità negoziale n.2 Comune E660 - Lombardore (To) Catasto Fabbricati indirizzo via XXIV Maggio

Immobile n. 1

Foglio 20 Particella 1094 Subalterno 1 Natura A4 - abitazione di tipo popolare consistenza 5,5 vani

A favore

omissis P. Iva ***omissis***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro

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

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

e

contro

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

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/2

Dalle visure aggiornate (cfr. Alleato 2_Visure catastali) ed in ragione delle planimetrie catastali (cfr. Alleato 2_Planimetrie catastali) tali beni risultano definiti - In comune di Lombardore in Via XXIV Maggio

1) unità negoziale n.1 catasto fabbricati (Mappali Terreni Correlati Codice Comune E660 - Foglio 20 - Particella 1093)

Fg 20 Part 1091 Sub 2 Categoria A/4 classe 1 consistenza 5,5 vani superficie catastale Totale: 137 m² Totale: escluse aree scoperte**:135 m² Rendita Euro 184,63 Piano S1-T - 1-2

Fg 20 Part 1091 Sub 3 Categoria C/2 classe U consistenza 19 m² superficie catastale Totale: 26 m² Rendita Euro 39,25 Piano T

Fg 20 Part 1091 Sub 4 Categoria C/2 classe U consistenza 69 m² superficie catastale Totale: 90 m² Rendita Euro 142,54 Piano T

Fg 20 Part 1091 Sub 5 Categoria C/7 classe U consistenza 99 m² superficie catastale Totale: 115 m² Rendita Euro 270,98 Piano 1

Fg 20 Part 1091 Sub 7 Categoria F/1 classe U consistenza 270 m² Piano T

Con intestazione di proprietà riferita a

Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***

e ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L' Unità negoziale n.1 risulta, catastalmente, una porzione di fabbricato da terra a cielo adibita in parte a civile abitazione e in parte a servizi accessori, elevata parte a tre piani fuori terra (porzione a civile abitazione) oltre l'interrato, e parte a due piani fuori terra (porzione a servizi accessori) , con ingresso principale dal civico numero 21 (ventuno) di via XXIV Maggio.

La porzione elevata a tre piani fuori terra oltre l'interrato è identificata catastalmente come fg 20 part 1091 sub 2, composta al piano terreno (primo fuori terra) da una cucina ed una camera, al piano primo (secondo fuori terra) con accesso dal balcone esterno servito da scala esterna, un ingresso, una cucina, una camera, un bagno, al piano secondo (terzo fuori terra) locale di sgombero a nudo tetto, ed al piano interrato una cantina.

Nella porzione di fabbricato a due piani fuori terra, in prosecuzione della precedente porzione a tre piani fuori terra verso est, al piano terra, un magazzino - fg 20 part 1091 sub 3 - ed un altro magazzino - fg 20 part 1091 sub 4 con porzione di cortile ad est verso la via, entrambi i magazzini con accesso indipendente dal cortile ed al piano primo, una tettoia (deposito/legnaia)-fg 20 part 1091 sub 5- raggiungibile dalla prima rampa di scala esterna.

Nell'unità descritta è compresa il cortile Area urbana Fg 20 Part 1091 Sub 7, definito nella precedente propria identificazione come sub 1, in accordo alle indicazioni riportate in atto di provenienza dell'anno 2003 e anno 2005 (allegato 2_Notaio) come pertinenziale cortile esclusivo, bene comune non censibile anche a beni estranei alla procedura (tale indicazione comprende anche il bene fg 20 part 1091 sub 6 non interessato dalla presente esecuzione).

L'Unità 1 è confinante con via XXIV Maggio, fg 20 part 1094, part 346, part 343, part 1092, tettoia fg 20 part 1091 sub 6 (da planimetria sub anno 2007 cfr. Allegato 2_Planimetrie catastali), fg 20 part 342, fg 20 part 1016, part 1010, part 1107.

Cortile (Area urbana sub 7) ed accesso dalla pubblica via sono in uso con altre proprietà non interessate dalla presente Esecuzione.

Nella zona di accesso verso il cortile vi è una superiore tettoia di copertura (zona di collegamento tra il cortile interno sub 7 ed il cortile/slargo a fianco del magazzino sub 4 da cui si accede alla via pubblica).

2) unità negoziale n.2 catasto fabbricati (Mappali Terreni Correlati Codice Comune E660 - Foglio 20 - Particella 1094)

Fg 20 Part 1094 Sub 1 Categoria A/4 classe 1 consistenza 5.5 vani superficie catastale Totale: 163 m² Totale: escluse aree scoperte**:161 m² Rendita Euro 184,63 Piano S1-T- 1-2

Con intestazione di proprietà riferita a

Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 6/6 in regime di bene personale

L' Unità negoziale n.2 è porzione limitrofa alla precedente (verso ovest) di un fabbricato da terra a cielo, di maggior estensione, adibita a civile abitazione, elevata a tre piani fuori terra ed uno interrato

fra loro uniti mediante scala interna, con ingresso dal civico numero 21 (ventuno) di via XXIV Maggio, composta al piano terreno (primo fuori terra) da un ingresso ed una cucina, al piano primo (secondo fuori terra) due camere, disimpegno e balcone con servizio (latrina) esterno, al piano secondo (terzo fuori terra) camera, ripostiglio e balcone, oltre disimpegno; al piano interrato, cantina e disimpegno.

il tutto confinante con via XXIV Maggio, fg 20 part 1095, ente urbano fg 20 part 1091 sub 7 e fg 20 part 1091 sub 2

Il catasto Fabbricati part 1091 risulta non essere allineato con il catasto terreni (risulta essere correlato con Catasto terreni part 1093)

Per unità negoziale n.1 l'area coperta e scoperta dell'interno fabbricato del quale le unità immobiliari fanno parte risulta censita al catasto Terreni fg 20 part 1093 (ex 776/a).

Per unità negoziale n.2 l'area coperta e scoperta dell'interno fabbricato del quale le unità immobiliari fanno parte risulta censita al catasto Terreni fg 20 part 1094 (ex 776/b).

In linea di massima, la descrizione catastale delle due unità corrisponde allo stato dei luoghi, salvo un diverso accesso ai singoli subalterni ed alla scala interna, infatti tale scala non collega solamente i livelli della unita 2 (part 1094 sub 1) ma distribuisce anche, in parte, la limitrofa porzione di unita 1 (part 1091 sub 2).

La scala intera collega infatti al livello interrato, al piano terra ed al piano secondo, attraverso il proprio disimpegno, le unita part 1094 sub 1 e part 1091 sub 2.

Quindi attualmente il livello interrato, il piano terra ed il piano secondo delle particelle (fg 20) part 1094 sub 1 e part 1091 sub 2 sono tra loro collegati dalla scala interna, mentre nelle planimetrie agli atti sono indicati come unità a se stanti, senza interazione.

Inoltre a livello del sottotetto il balcone esterno ligneo della part 1094 sub 1 è disposto anche lungo la unità part 1091 sub 2.

Inoltre per le unita al piano terra delle unità sub fg 20 part 1094 sub 1 e 20 part 1091 sub 2 sono da verificare eventuali accessi dalla pubblica Via XXIV Maggio direttamente dall'interno delle abitazioni al piano terra.

Mentre le descrizioni agli atti per i magazzini al piano terra, sub 3 e sub 4, e la tettoia (deposito legname o travata), sub 5, al piano primo sembrano corretti.

Si segnala tale difformità catastale e relativa situazione autorizzativa edilizia, che deve essere verificata anche con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale per l'opportuna definizione (Cfr. Quesito 6) delle conformità edilizia.

Data la verifica dei luoghi riscontrate nei sopralluoghi, difforme rispetto alla situazione riscontrata dagli elaborati catastali, occorre, in accordo alla non corrispondenza tra la planimetria rilasciata



dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, procedere a rettifica catastale della costruzione, nei termini previsti dalla legislazione vigente, previo specifico incarico di affidamento professionale a tecnico abilitato, che consiste (operazioni di massima, da verificare in fase di effettivo incarico a tecnico abilitato espressamente incaricato, con preventiva conferma dei passi necessari dopo disamina del caso, e costi di diritti e spese tecniche da definire in fase esecutiva) in:

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

La corretta rappresentazione genererebbe un nuovo accatastamento che coinvolgerebbe la precedente suddivisione in unità 1 ed unità 2 come espresse nel verbale di pignoramento agli atti.

Inoltre per la definizione dell'allineamento occorrerebbe coinvolgere anche delle proprietà non interessate dalla presente esecuzione in maniera diretta (es. part 1091 sub 6).

Si rimanda alla successiva risposta al Quesito 5. per la descrizione dei beni indicati precedentemente nella consistenza riscontrata nei sopralluoghi ed alla allegata documentazione fotografica (cfr. Allegato 1_Doc. Fotografica)

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 (atti (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 26 settembre 2023 nr rep. 4601/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 05 ottobre reg. gen./part. 40561/ 30839) i beni risultano essere intestati:

Unità 1 Comune E660 - Lombardore (To) Catasto Fabbricati indirizzo via XXIV Maggio

Immobile n. 1

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 2 Natura A4 - abitazione di tipo popolare consistenza 5.5 vani



Immobile n. 2

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 3 Natura C2 – magazzini e locali di deposito consistenza 19 mq

Immobile n. 3

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 4 Natura C2 – magazzini e locali di deposito consistenza 69 mq

Immobile n. 4

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 5 Natura C7 – tettoia consistenza 99 mq

Immobile n. 5

Foglio 20 Particella 1091 Subalterno 7 Natura F1 area urbana

A Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per il diritto di 1/2 di piena proprietà e Sig.ra ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per il diritto di 1/2 di piena proprietà, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (alla data di compravendita dei beni) per atto di acquisto Notaio A. Morano di Torino in data 27 dicembre 2005 rep. 45531/19394 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 25 gennaio 2006 Reg. gen/part. 3968/2614 da parte venditrice sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1/2 in regime di bene personale e Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***Per la quota di 1/2 In regime di separazione di beni (vendita con altri beni non interessati dalla presente esecuzione).

Per la nota riguardo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni (cfr. Allegato 2_Matrimonio) si riporta la nota che con provvedimento del Tribunale di Ivrea (To) in data 08 marzo 2018 n. 228/2018, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del 30 marzo 2020 pronunciata dal Tribunale Civile e Penale di Ivrea (To) numero 277 si dichiarò la cessazione degli effetti civili del matrimonio suindicato.

L'attuale Fg 20 Part. 1091 Sub 7 Natura F1 area urbana è indicata nell'atto di compravendita all'attuale proprietà nel precedente identificativo catastale Fg 20 Part. 1091 Sub 1, pertinenziale cortile esclusivo, bene comune non censibile a tutti le particelle presenti nell'atto, quindi che interessano anche proprietà non richiamate dalla presente esecuzione.

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti dell'edificio, quali per legge, uso, e destinazione spettano ai locali compravenduti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti come gli immobili stessi vennero finora goduti e posseduti da parte venditrice.

Alle sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***e Sig.ra ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***i beni sono pervenuti per dichiarazione di successione, devoluta per testamento sig.ra ***omissis*** (o ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** deceduta in data 30 luglio 2004 (dichiarazione di successione

trascritta Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 17 febbraio 2005 Reg. gen/part. 7504/4991 previa rinuncia all'eredità Sig.ra ***omissis***nata a ----- il 16 agosto 1923 resa avanti Tribunale di Torino - Sez. distaccata di Chivasso il 17 novembre 2004, registrata presso Agenzia delle Entrate di Chivasso in data 23 novembre 2004).

Risulta accettazione tacita di eredità Notaio A. Morano di Torino in data 27 dicembre 2005 rep. 45531/19394 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 25 gennaio 2006 Reg. gen/part. 3967/2613.

In sezione D si precisa che la signora ***omissis***nata a ----- il 16 agosto 1923 ha rinunciato all'eredità in oggetto, resa avanti il tribunale ordinario di Torino -sez. distaccata di Chivasso il 17 novembre 2004, registrata presso l'agenzia delle entrate di Chivasso il 23 novembre 2004.

Inoltre si precisa che la signora ***omissis***viene anche generalizzata ***omissis*****omissis***.

Originariamente i beni indicati in Unita 1 risultano di proprietà esclusiva della sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per i diritti di 1/1 di piena proprietà per i seguenti atti:

- Alla sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***i beni sono pervenuti per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di divisione Notaio Stefano Bertani di Rivarolo in data 27 maggio 2003 rep. 91624 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 13 giugno 2003 Reg. gen/part. 28025/19987

In atto di divisione l'unita 1 citata è indicato come - insieme ad altri beni estraneo alla presente procedura

-
- B.2) in comune di Lombardore (TO), porzione di fabbricato da terra a cielo adibita a civile abitazione e servizi, elevata parte a tre e parte a due piani fuori terra ed uno interrato, con ingresso dal civico numero 21 (ventuno) di via XXIV Maggio, composta da:
 - al piano terreno (primo fuori terra) cucina, una camera e un ripostiglio ed un deposito, entrambi con accesso indipendente dal cortile esclusivo;
 - al piano primo (secondo fuori terra) con accesso dal ballatoio ingresso, cucina, camera, bagno e travata;
 - al piano secondo (terzo fuori terra) locale di sgombero a nudo tetto;
 - al piano interrato, cantina;
- avente annessa, quale pertinenza, la porzione settentrionale della tettoia a nudo tetto in fondo al cortile con la piccola porzione di cortile esclusivo a est (NDR bene estraneo alla procedura in oggetto),



- il tutto, con il pertinenziale cortile esclusivo compreso fra il fabbricato principale e la tettoia, forma un sol corpo confinante con via XXIV Maggio, la proprietà Ferrera ed i mappali 1097, 1092, 343, 346 e 1094, salvo altri.
- Quanto sopra è censito al N.C.E.U. di Lombardore al foglio 20 (venti), mappale 1091 (millenovantuno):
 - subalterno 2 (due), via XXIV Maggio, piano S1-T,1-2, cat. A4, cl. 1, vani 5,5, r.c. euro 184,63, l'abitazione;
 - subalterno 3 (tre), via XXIV Maggio, piano T, cat. C2, cl. U, mq 19, r.c. euro 39,25, il ripostiglio;
 - subalterno 4 (quattro), via XXIV Maggio, piano T, cat. C2, cl. U, mq 69, r.c. euro 142,54, il deposito;
 - subalterno 5 (cinque), via XXIV Maggio, piano 1, cat. C7, cl. U, mq 99, r.c. euro 270,98, la travata compresa nel fabbricato principale;
 - subalterno 6 (sei), via XXIV Maggio, piano T, cat. C7, cl. U, mq 70, r.c. euro 191,61, la tettoia pertinenziale;
 - subalterno 1 (uno), via XXIV Maggio, bene non censibile comune ai precedenti, il cortile esclusivo;

.....

ART. 2.

Si danno atto i sottoscritti che, a seguito delle sopra stipulate assegnazioni (NDR che interessano anche i beni part 1092, 1095, 1097 ed altri, estranei alla procedura ma limitrofi all'area del cortile part 1091 sub 7 oggetto della presente relazione) relativamente alle unità immobiliari urbane risultano costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi, come sopra assegnati.

Salvo quanto precede, quanto in oggetto viene assegnato ed accettato a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti quanto in oggetto, che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come finora posseduto pro indiviso dai dividendi.

.....

- Dichiarazione di successione trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 3 in data 10 marzo 1960 ai numeri 6015 e 6016 di formalità (cfr, Allegato 2_Relazione Notarile)

Unita negoziale n.2

Immobile n. 1

Foglio 20 Particella 1094 Subalterno 1 Natura A4 - abitazione di tipo popolare consistenza 5.5 vani



Intestata a Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per il diritto di 1/1 della piena proprietà per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di divisione Notaio S. Bertani di Rivarolo C.se rep. 91624 in data 27 maggio 2003 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 13 giugno 2003 Reg. gen/part. 28025/19987 per la quota di 6/6 in regime di bene personale per assegnazione contro Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 3/6 In regime di BENE PERSONALE, sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 2/6, sig.ra ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1/6 (in documento trascritto indicato come Immobile n. 80 Unità negoziale n. 3, nell'atto indicato – insieme ad altro bene estraneo alla presente procedura).

La sopradescritta comunione si è originata in forza di:

- successione in morte del signor ***omissis***, nato a Lombardore il 23 settembre 1924 e deceduto in Torino il 5 dicembre 1997, denunce registrate presso l'Ufficio del registro di Torino il 5 giugno 1998 al n. 31, vol. 7765, ed il 5 febbraio 2001 al n. 15, vol. 56, e rinuncia alla sua eredità da parte del coniuge, ***omissis***, nata a Torino il 12 maggio 1932, fatta con dichiarazione resa al cancelliere della pretura di Torino il 23 aprile 1998, cron. n. 897, registrata a Torino il 4 maggio 1998 ai numeri 6320/1152, per la quota del signor ***omissis*** ***OMISSIS***;

- successione in morte del signor ***omissis***, nato a Lombardore il 13 settembre 1906 e ivi deceduto il 4 gennaio 1975, regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Poma di Caselle Torinese il 14 gennaio 1975, registrato a Ciriè il 27 gennaio 1975 al n. 325, vol. 280, denunce registrate presso l'Ufficio del registro di Rivarolo Canavese al n. 34, vol. 454, ed il 22 gennaio 2001 al n. 47, vol. 567, per la quota della signora ***omissis***;

- successione in morte del signor ***omissis***, nato a Lombardore il 26 agosto 1929 e deceduto il 28 febbraio 2001, denuncia registrata presso l'Ufficio del registro di Rivarolo Canavese il 4 settembre 2001 al n. 15, vol. 571, ed il 22 marzo 2002 al n. 30, vol. 574, per la quota della signora ***omissis***;

Nell'atto citato, Unità negoziale n.2 è indicata come (sono compresi anche altri beni estranei alla procedura) – Cfr. Allegato 2_Notaio:

.....

A.2) in comune di Lombardore (TO), porzione di fabbricato da terra a cielo adibita a civile abitazione, elevata a tre piani fuori terra ed uno interrato fra loro uniti mediante scala interna, con ingresso dal civico numero 21 (ventuno) di via XXIV Maggio,

composta da:

- al piano terreno (primo fuori terra) ingresso e cucina;
- al piano primo (secondo fuori terra) due camere, disimpegno e balcone con servizio esterno;
- al piano secondo (terzo fuori terra) camera, ripostiglio e balcone;
- al piano interrato, cantina, il tutto forma un sol corpo confinante con via XXIV Maggio, il cortile esclusivo a quanto infra descritto sub B.2) ed i mappali 1095 e 1091, salvo altri;

....

avente annessa, quale pertinenza, (NDR bene estraneo alla procedura)

- la porzione meridionale della tettoia a nudo tetto in fondo al cortile con la retrostante porzione di cortile esclusivo a sud, confinante con il sub. 6 del mappale 1091, i mappali 358 e 1092 e con la proprietà Ferrera, salvo altri.

.....

Quanto sopra è censito al N.C.E.U. di Lombardore al foglio 20 (venti):

- mappale 1094 (millenovantaquattro), subalterno 1 (uno), via XXIV Maggio, piano S1-T,1-2, cat. A4, cl. 1, vani 5,5, r.c. euro 184,63, l'abitazione;

(NDR bene estraneo alla procedura) mappale 1097 (millenovantasette), subalterno 1 (uno), via XXIV Maggio, piano T, cat. C7, cl. U, mq 95, r.c. euro 260,04, la tettoia;

.....

ART. 2.

Si danno atto i sottoscritti che, a seguito delle sopra stipulate assegnazioni, relativamente alle unità immobiliari urbane risultano costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi, come sopra assegnati.

Salvo quanto precede, quanto in oggetto viene assegnato ed accettato a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti quanto in oggetto, che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come finora posseduto pro indiviso dai dividendi.

.....

Tale indicazione è riportata in sezione D della trascrizione si danno atto i soggetti del trascrivendo atto che, a seguito delle stipulate assegnazioni, relativamente alle unità immobiliari urbane risultano costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi, come assegnati nel trascrivendo atto,

A Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** il bene Foglio 20 Particella 1094 Subalterno 1 Natura A4 per la quota di proprietà è pervenuta per dichiarazione di successione in morte del padre Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** (in documento trascritto indicato come Immobile n. 42 Unità negoziale n. 4 Foglio 20 Particella 776) in data 05 giugno 1998 nr rep. 31/7765 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 30 agosto 2001 Reg. gen/part. 31803/20881 e successiva dichiarazione integrativa (in documento trascritto indicato come Immobile n. 45 Unità negoziale n. 2 Foglio 20 Particella 776) certificato di denunciata successione in data 05 febbraio 2001 nr rep 15/56 Atto mortis causa Data di morte 05/12/1997 Rinuncia o morte di un chiamato trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 24 settembre 2002 Reg. gen/part. 39759/ 27582.

Risulta trascritto Atto di accettazione tacita di eredità notaio A. Forni di Caluso in data 02 dicembre 2013 nr. Rep 107558/53465 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 22 giugno 2015 Reg. gen/part. 14830/21140 dove è specificato che in relazione ai beni caduti in successione in morte del sig. ***omissis****omissis***, l'erede ***omissis*** ha compiuto atti di disposizione come da compravendita rogito Notaio A. Forni di Caluso in data 02 dicembre 2013, trascritto presso Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 4 dicembre 2013, reg. gen./part. 42248,/29656. l'accettazione tacita si intende estesa a tutti i beni immobili, morendo dismessi dal de cuius, con riferimento alla competenza di codesta conservatoria, a favore Sig. ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro Sig. ***omissis****omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Il sopralluogo di presa visione dei beni è stato svolto dal presente CTU e dal Custode Giudiziario, con accesso forzoso autorizzato da parte dell'Ill.mo sig. Giudice, senza la presenza della Proprietà o di loro delegato, nonostante i tentativi di contatto inoltrati.

Quindi, non si ha avuto riscontro alcuno riguardo le porzioni delle unità immobiliari che sono in uso condiviso con altre proprietà, estranee alla presente esecuzione, come il viale di accesso dalla pubblica via, il cancello di ingresso ed il cortile.

Negli atti di provenienza si specifica che:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di divisione Notaio Stefano Bertani di Rivarolo in data 27 maggio 2003 rep. 91624 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 13 giugno 2003 Reg. gen/part. 28025/19987 (dove sono compresi i beni dell'Unità 1 e dell'Unità 2 comprese anche beni che non ricadono nella presente Procedura)

.....

ART. 2.

Si danno atto i sottoscritti che, a seguito delle sopra stipulate assegnazioni, relativamente alle unità immobiliari urbane risultano costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi, come sopra assegnati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Salvo quanto precede, quanto in oggetto viene assegnato ed accettato a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti quanto in oggetto, che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come finora posseduto pro indiviso dai condividenti.

.....

Tale indicazione è riportata in sezione D della trascrizione si danno atto i soggetti del trascrivendo atto che, a seguito delle stipulate assegnazioni, relativamente alle unità immobiliari urbane risultano costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi, come assegnati nel trascrivendo atto,

- atto di acquisto Notaio A. Morano di Torino in data 27 dicembre 2005 rep. 45531/19394 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 25 gennaio 2006 Reg. gen/part. 3968/2614 (Unità 1 con altri beni non interessati dalla presente esecuzione).

E' specificato che:

.....

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, e destinazione spettano ai locali compravenduti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti come gli immobili stessi vennero finora goduti e posseduti da parte venditrice.

.....

Inoltre L'attuale Fg 20 Part. 1091 Sub 7 Natura F1 area urbana è indicata nell'atto di compravendita nel precedente identificativo catastale Fg 20 Part. 1091 Sub 1 bene comune non censibile a tutti le particelle definite, definito pertinenziale cortile esclusivo - anche al bene tettoia sub 6 non interessato dalla presente esecuzione.

Tali indicazioni devono essere riportate nelle descrizioni del bene.

Inoltre è presente la trascrizione della Convenzione Edilizia Notaio A. Scilabra di Torino in data 15 luglio 2009 nr rep. 9686/2924 trascritto Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 luglio 2009 Reg. gen/part. 35090/22693 a favore Comune di Lombardore (To) cod. fisc. 85501510011 per i beni fg 20 part 1091 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 (sub 6 bene escluso dalla presente esecuzione), sub 7 - indicati come Unità 1 - , per beni fg 20 part 1094 sub 1 e part 1097 sub 1 (part 1097 sub 1 bene escluso dalla presente esecuzione), - indicati come Unità 2 -, e per beni fg 20 part 1092 sub 1, sub 2, sub 6 (fg 20 part 1092 sub 1, sub 2, sub 6 beni escluso dalla presente esecuzione), - indicati come Unità 3 contro Sig.ri ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1 / 2 dell'unita 1 e per la quota 1/1



dell'unità 2, e Sig.ra ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1 / 2 dell'unità 1 e contro ***omissis***

....

Proponenti hanno presentato al Comune di Lombardore i seguenti progetti di permesso di costruire ubicati in via XXIV maggio n° 21, per



- Fabbricato A recupero edilizio con accertamento di elementi morfologici individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 20 particella numero 1091 subalterno 2

Foglio 20 particella numero 1091 subalterno 3,

Foglio 20 particella numero 1091 subalterno 4,

Foglio 20 particella numero 1091 subalterno 5,

di proprietà dei signori ***omissis***e ***omissis***;

Foglio 20 particella numero 1094 subalterno 1..... di proprietà del signor ***OMISSIS*****omissis***;

- Fabbricato B recupero morfologico e opere di completamento, individuato al Catasto Fabbricati, come segue:

Foglio 20, particella numero 1091, subalterno 6, (NDR bene non interessato da Procedura in corso)

Foglio 20 particella 1091 subalterno 7 area urbana;
di proprietà dei signori ***omissis***e ***omissis***;

Foglio 20 particella 1097 subalterno 1, categoria C/7,(NDR bene non interessato da Procedura in corso)

di proprietà del signor ***OMISSIS*****omissis***;

- Fabbricato C opere in sanatoria per modifiche interne ed esterne di un fabbricato esistente individuato al Catasto Fabbricati, come segue

(NDR bene non interessato da Procedura in corso)

Foglio 20, particella 1092 subalterno 1, bene comune non censibile;

Foglio 20, particella subalterno 2,

Foglio 20, particella 1092, subalterno 6

.....

gli immobili interessati dal Permesso di Costruire sono posti nella zona di centro storico del vigente P.R.G.C.

.....

4. che per il primo intervento di recupero con accertamento di elementi morfologici soggetto alla autorizzazione, ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e smc da parte dell'Assessorato Pianificazione



Territoriale, la Commissione Beni Ambientali della Regione Piemonte nella seduta del 14/07/08 ha espresso parere favorevole alle previsioni progettuali proposte.

5. Che la presente Convenzione è stata approvata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 71 in data 15 maggio 2009, di cui sopra, divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 530.

.....

ARTICOLO 2 – Scopo della convenzione

La convenzione ha come scopo il recupero urbanistico – edilizio, ad uso esclusivamente residenziale degli immobili indicati in premessa inclusi nell'isolato individuato dal vigente P.R.G.C. come Centro Storico. Il Permesso di Costruire Convenzionato si attua sugli immobili di proprietà dei proponenti

.....

ARTICOLO 3 – Obblighi e durata della convenzione

I proponenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, ad osservare e far osservare, nella utilizzazione edilizia degli immobili sopra indicati di loro proprietà, le prescrizioni del P.R.G.C., del Regolamento Edilizio Comunale e le previsioni contenute nel Permesso di costruire Convenzionato.

L'intervento pertanto dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dal permesso di costruire e precisamente:

- pratica edilizia 32/2008 - opere di recupero edilizio con accertamento di elementi morfologici per il fabbricato A,
- pratica edilizia 18/2008 - opere di recupero morfologico e di completamento per il fabbricato B,
- pratica edilizia 17/2008 - opere in sanatoria per modifiche interne ed esterne per il fabbricato B (NDR C).

.....

I proponenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, a perfezionare con atto pubblico la stipula della presente convenzione entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'approvazione della stessa, ad iniziare i lavori entro dodici mesi dalla data del rilascio del Permesso di costruire ed a portarli a termine entro tre anni dalla data dell'inizio dei lavori stessi (NDR come specificato successivamente non sono mai stati rilasciati i Permessi di Costruire riguardo i beni in esecuzione, perché i proponenti per essi non hanno integrato la documentazione richiesta).

Il Comune di Lombardore si impegna a rilasciare i permessi edilizi necessari all'inizio dei lavori dei singoli fabbricati entro sessanta giorni dalla presentazione dei relativi elaborati esecutivi.

L'accertamento dell'inizio ed ultimazione delle opere sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, al quale gli interessati dovranno comunicare per iscritto le date di inizio e fine lavori.

Se le costruzioni non saranno iniziate entro i termini sopra stabiliti, le concessioni edilizie saranno considerate decadute.

.....

ARTICOLO 4 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia –sanzioni



Il permesso di costruire convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica degli immobili anzidetti con destinazione ad uso residenziale.

Detta destinazione non può essere modificata per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine; eventuali variazioni potranno essere effettuate solo a seguito di espresso consenso del Comune.

ARTICOLO 5 – Oneri di urbanizzazione e percentuale sul costo di costruzione

I Proponenti assumono per sé, successori ed aventi causa, a totale loro carico gli oneri di urbanizzazione afferenti i Permessi di Costruire Convenzionati in proporzione alle superfici od ai volumi ristrutturati, edificati e ampliati in progetto

Poiché la volumetria totale prevista in progetto ad uso residenziale risulta pari a mc 2997,16 che in base alle stime sintetiche oggetto della delibera del consiglio Comunale n° 9 in data 8 marzo 2006 è stato determinato il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione determinato applicando le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, per cui l'importo totale del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'importo relativo alla percentuale del costo di costruzione è stato determinato in euro 63.986,95 (sessantatremilanovecentottantasei virgolonovantacinque) così suddivisi:

.....

Fabbricato A OOUU 22.005,90 (ventiduemilacinque virgola novanta), costo di costruzione euro 3.167,51 (tremilacentosessantasette virgola cinquantuno) totale euro 25.173,41 (venticinquemilacentosettantatre virgola quarantuno);

Fabbricato B OOUU 13.525,42 (tredicimilacinquecentoventicinque virgola quarantadue), costo di costruzione euro 17.232,60 (diciassettemiladuecentotrentadue virgola sessanta) totale euro 30.758,02 (trentamilasettecentocinquantotto virgola zero due);

Fabbricato C OOUU già corrisposti per la conservazione delle opere.

Il contributo complessivo dovuto al Comune per il Permesso di costruire potrà essere versato alla tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla deliberazione comunale di cui sopra, e precisamente in 4 (quattro) rate di cui la prima, pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intera somma al rilascio della concessione, la rimanenza in rate uguali ad intervalli di mesi sei.

ARTICOLO 6 – Monetizzazione delle aree per servizi

I Proponenti, ai sensi e per gli effetti dei disposti dell'art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. devono dismettere gratuitamente al Comune di Lombardore, al momento della stipula della presente convenzione, un'area pari a mq. 874,17 (ottocentottantaquattro virgola diciassette) da adibire a servizi; detta superficie è stata determinata ai sensi dell'art.20 comma terzo della L.R. 56/77 e cioè: $mc\ 2297 / 120 = n.\ ab\ 24,98 \times mq/ab\ 35,00$.

Considerato che nell'ambito d'intervento non è possibile individuare delle superfici idonee ad essere dismesse ad uso di servizi pubblici, i proponenti provvederanno alla loro monetizzazione così come previsto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C.



Ne consegue che, in base alle stime dei valori delle aree da dismettere al Comune stabiliti dalla Giunta Comunale con propria deliberazione in data 17 dicembre 2008 n.17 (diciassette) fissati in € al mq 25,00 (venticinque) la somma da versare al Comune sarà pari a complessivi euro 21.854,29 (ventunomilaottocentocinquantaquattro virgola ventinove) (mq 874,17 x €/mq 25,00), così ripartiti:

per il fabbricato A in euro 12.176,94

(dodicimilacentosettantasei virgola novantaquattro);

per il fabbricato B in euro 6.663,71

(seimilaseicentosessantatre virgola settantuno);

per il fabbricato C in € euro 3.013,64 (tremilatredici virgola sessantaquattro).

....

ARTICOLO 7 – Alienazioni aree e trasferimento degli obblighi

Qualora i proponenti procedano ad alienazione anche parziale degli immobili oggetto del presente accordo, si impegnano a porre mediante specifica clausola da inserire nei contratti, a carico degli aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dai presenti accordi che dovranno essere debitamente trascritti, rimanendo tuttavia coobbligati con gli stessi aventi causa a tutti gli adempimenti contenuti nella presente.

Si precisa che entro venti giorni dalla stipula di atto pubblico per alienazione si dovrà dare comunicazione scritta al comune di Lombardore.

ARTICOLO 8 – Varianti al Permesso di Costruire convenzionato

L'Amministrazione del Comune di Lombardore potrà su istanza del Proponente, nell'ambito della legislazione e delle normative vigenti, autorizzare modifiche al progetto presentato purché non alterino le caratteristiche generali dello stesso.

Le prescrizioni contenute negli elaborati di progetto hanno carattere specifico e debbono essere osservate per l'utilizzo edificatorio in oggetto

.....

ARTICOLO 13 – Sistemazione aree di pertinenza

Le aree interne alla proprietà e non interessate dall'edificazione saranno adibite a cortile comune con tutte le altre proprietà che vi si affacciano ed il cui uso è soggetto a specifico regolamento sottoscritto dalle singole parti.

Le suddette aree dovranno essere sistemate come segue:

a) per le aree con destinazione a verde si dovrà prevedere ad opportuna sistemazione, piantumazione e mantenimento con alberi, cespugli e siepi;

b) per la sistemazione e la pavimentazione degli spazi non destinati a verde è prescritta l'utilizzazione di materiali e tecniche che migliorino l'allontanamento delle acque meteoriche e le condizioni igieniche del sito, senza alterare sostanzialmente le caratteristiche naturali di consistenza e di permeabilità del terreno.



.....

Si richiamano integralmente tutte le prescrizioni contenute nel regolamento del cortile ad uso comune.

Le indicazioni riportate negli atti di provenienza e la predetta Convenzione Edilizia non possono essere cancellate dalla Procedura.

Alla data del verbale di pignoramento i beni interessati della presente Procedura Esecutiva (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 26 settembre 2023 nr rep. 4601/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 05 ottobre reg. gen./part. 40561/ 30839) risultano interessati dalle seguenti formalità di ipoteca volontaria e di pignoramento immobiliare:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto Notaio A. Morano nr rep 45532/19395 in data 27 dicembre 2005 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 25 gennaio 2006 reg. gen./part. 3969/ 854 per Capitale € 145.000,00 Tasso interesse annuo 3.619% - Totale € 290.000,00 Importi variabili SI Durata 25 anni per unita 1 (fg 20 part 1091 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 1) e unita 2 (fg 20 part 1094 sub 1, part 1097 sub 1). (NDR Fg 20 part 1091 sub 6 e part 1097 sub 1 non interessati dalla presente Esecuzione) a favore ***OMISSIS***cod. fisc. ***omissis***contro Sig.ri ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1 / 2 dell'unita 1 e per la quota 1/1 dell'unita 2, e Sig.ra ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1 / 2 dell'unita 1 (Terzo datore)
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 26 settembre 2023 nr rep. 4601/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 05 ottobre reg. gen./part. 40561/ 30839 che interessa i beni definiti unita 1 (fg 20 part 1091 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 7) e unita 2 (fg 20 part 1094 sub 1) a favore ***OMISSIS*** cod. fisc. ***omissis***per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro Sig.ri ***omissis***Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1 / 2 dell'unita 1 e per la quota 1/1 dell'unita 2, e Sig.ra ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1 / 2 dell'unita 1

Per le formalità di ipoteca volontaria (per le sole unità interessate dalla procedura) e di pignoramento immobiliare dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta

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

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo

- 0,50% sul valore di ogni iscrizione.

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio e dell'area urbana, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine.

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.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione (cfr, Quesito 1) non risultano essere abitati e si presentano attualmente abbandonati.

I soggetti intestatari della presente esecuzione non risultano essere qui residenti.

Per accedere agli immobili è stato autorizzato al Custode Giudiziario un accesso forzoso, avvenuto in data 23 Novembre 2023, in quanto non è stato riscontrato dalla Proprietà la richiesta di sopralluogo congiunto.

Agli atti del fascicolo telematico della Procedura in oggetto non risultano contratti presso Agenzia delle Entrate per gli immobili indicati in Quesito 1.

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

I beni sono ubicati nel comune di Lombardore in Via XXIV Maggio, con accesso pedonale e carrabile al numero civico 21, attraverso uno slargo e successivo cancello che conduce ad un cortile interno.

Ingresso e cortile sono di uso comune a più proprietà, anche non interessate dalla presente Procedura esecutiva.

I beni fanno parte di una cortina edilizia, di maggior dimensione, prospiciente la via pubblica, verso nord, e con affaccio verso il cortile, lato sud (cfr. Allegato 1_Doc Fotografica).

Lombardore è un comune di ca 1700 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte, a ca 25 km dal capoluogo in direzione Nord, raggiungibile da esso attraverso la Strada Statale 460 di Ceresole e, poi, la Strada Provinciale 267.

Il comune è collocato all'estremo lembo della Vauda canavesana, dove il torrente Fisca si getta nel Malone.

La parte più antica del paese è il cuneo sopraelevato, dove sorge la chiesa parrocchiale, il Municipio ed il Ricetto.

Il nucleo abitato sorse a ridosso del castello, lungo un crinale ancora oggi attraversato dall'unica via principale che sfocia nella vasta piana morenica delle Vaude.

Via XXIV Maggio è la prosecuzione della Via Roma, asse est-ovest che attraversa il centro storico pavimentata a pavé.

I beni si presentano facenti parte di una cortina edilizia di maggior dimensione.

I beni sono in parte a due piano (verso est), con un prospetto verso la pubblica via in muratura attualmente a vista, di tipologia mista pietre e mattoni, con lacerti verso la copertura del precedente intonaco a calce ed, in parte a tre piani fuori terra (verso ovest) con un prospetto verso la pubblica via in intonaco, in cattivo stato di manutenzione, con presenza di graffiti (timpani e cornici) e fasce marcapiano.

Sui prospetti si notano discese dei pluviali in materiali plastico, con parti dei terminali mancanti e segni di umidità e muffe a contatto con la strada.

La cortina edilizia continua verso ovest, per poi proseguire con altre particelle estranee la proceduta.

La porzione a due piani è coperta da un sistema di copertura con testa di padiglione verso est, struttura lignea e copertura in coppi alla piemontese.

La porzione a tre piani è coperta da un sistema di copertura con capanna a due falde, struttura lignea e copertura in coppi alla piemontese che prosegue verso le proprietà limitrofa estranee alla procedura.

Come da planimetria (cfr. Allegato 2_Planimetrie) dalla pubblica via, in direzione dal centro del paese verso ovest, per accedere ai beni si gira a sx in uno slargo in terra battuta delimitato verso l'interno da un cancello metallico a due ante (con ulteriore anta interna di accesso pedonale), a movimentazione manuale, con campanelli, ad uso a più proprietà, per poi accedere al cortile interno.

Tale cancello e la retrostante prima porzione del cortile interno sono coperti da una tettoia di raccordo tra i beni fg 20 part 1093 (porzione costruita) e part 342.



Una volta entrati nel cortile i beni si presentano sul fronte nord dello stesso, con la porzione a tre piani fuori terra a sinistra, con prospetto intonacato con presenza di decorazioni ed una meridiana, balcone ligneo al piano sottotetto, balcone in materiale lapideo (con latrina esterna) in posizione baricentrica, e balcone in cemento armato verso destra, la porzione a due piani a destra con porzione chiusa al piano terra e soprastante legnaia a nudo tetto.

Davanti ad una porzione del piano terra è collocata la rampa di scala in cemento armato che porta verso il balcone dello stesso materiale.

Seppure non mantenuti in maniera corretta e continua, i beni oramai abbandonati, in precedenza e nella fase costruttiva costituivano un bene di maggior dimensioni, costruito con tecnica e materiali di nota, con posa attenta e ricercata fattezza.

Tale nota è da considerare sia per l'estremo che per l'interno, a tutti i livelli (la porzione a tre piani fuori terra ha una scala interna che unisce i livelli fuori terra con un livello interrato)

I beni sono costituiti da unità immobiliari catastalmente diversi, e, nelle descrizioni, data la complessità della distribuzione, è necessaria fare riferimento agli identificativi catastali ed alle relative planimetrie.

Il cortile interno è una superficie in terra battuta ed erba che disimpegna tutto l'isolato interno e le proprietà su tutti e quattro i lati (quindi anche proprietà non interessate dalla presente esecuzione).

I beni interessati dalla Proceduta, dopo la visita di sopralluogo effettuata, possono essere descritti (anticipando il fatto che parte dei locali sono usati come magazzino di materiale di risulta e non completamente accessibile data la mole di materiale stoccato), con vista dal cortile interno, come porzione di edificio a tre piani con livello interrato (verso sx, quindi verso ovest) e porzione di edificio a due piani (verso destra, quindi verso est), stecca edilizia libera su tre lati.

Nella porzione di edificio a tre piani, oltre il livello interrato

- ingresso dal cortile e retrostante disimpegno interno con la scala che conduce ai vari livelli, che compongono nella realtà una unica cellula edilizia a destinazione catastale di civile abitazione residenziale (ad eccezione di un appartamento al piano primo che ha accesso da una scala esterna) formato da unità immobiliare fg 20 part 1094 sub 1 e parte di part 1091 sub 2
- appartamento al piano primo nella porzione predetta che ha accesso da una scala esterna dal cortile, catastalmente porzione dell'unità immobiliare parte di fg 20 part 1091 sub 2

Nella porzione di edificio a due piani

- al piano terra (verso ovest) magazzino con accesso diretto dal cortile catastalmente identificato fg 20 part 1091 sub 3;
- al piano terra (verso est) magazzino con accesso diretto dal cortile catastalmente identificato fg 20 part 1091 sub 4 (catastalmente comprende anche il limitrofo slargo di ingresso dalla via pubblica verso il cortile interno);

- al piano superiore (superiormente ai già menzionati beni sub 3 e sub 4) deposito-legnami accessibile da scala esterna – medesima scala che conduce all'appartamento al piano primo nella porzione di edificio a tre piani catastalmente identificato fg 20 part 1091 sub 5.

Per accedere alla stecca edilizia, composta – oltre ad altre cellule escluse dalla presente procedura verso ovest – dalla porzione di edificio a tre piani e due piani fuori terra, si passa dalla pubblica via attraverso lo slargo di ingresso indicata in planimetria del magazzino fg 20 part 1094 sub 4 per arrivare al passo carraio con cancello (sottostante falda superiore di copertura) e successivo cortile interno.

Lo slargo dalla pubblica via ed il cortile (fg 20 part 1091 sub 7 catasto fabbricati e parte di fg 20 part 1093 catasto terreni, in quanto non c'è allineamento tra i due catasti) sono in uso con altre proprietà estranee alla procedura esecutiva.

Tale porzione di cortile non presenta, all'intero dell'area definita dal passo carraio, ulteriori delimitazioni sulla stessa (quindi i beni descritti non hanno una fascia di rispetto fisica).

Dal cortile, entrando dall'ingresso della parte accatastata a residenza della pozione di edificio a tre piani, si accede al disimpegno dove è ubicata il collegamento verticale tra i vari livelli della costruzione, una scala con pedate in pietra ed alzate in mattoni (una volta intonacate, ora con porzioni a vista per il deperimento del materiale di finitura).

Tale scala è catastalmente inserita nell'unità fg 20 part 1094 sub 1, in realtà collega anche il piano terra ed il piano sottotetto, oltre il livello interrato dell'unità fg 20 part 1091 sub 2, in quanto non vi sono muri di delimitazione ma porte/passaggi verso la seconda unità (quini il livello interrato, il piano terra ed il piano sottotetto fg 20 part 1094 sub 1 sono uniti con il piano terra ed il piano sottotetto fg 20 part 1094 sub 2, a differenza di quanto rappresentato dalle planimetrie catastali).

Gli ambienti al piano terra sono colmi di materiale di risulta, mobilio vario, materiale edile abbandonato, bombole, cavi, e si presentano in un stato di disordine diffuso.

Si nota comunque la ricercata fattezze delle cornici delle volte del piano terra, e le dimensioni dei vani che confermammo l'impressione di trovarsi in un manufatto originariamente edificato con cura ed attenzione.

A sinistra abbiamo un vano rettangolare, con area interna di ca m 3.70 di larghezza per profondità ca m 6.40, a destra si accede ad una prima camera di area interna ca pari a mq 25 ed un successivo ambiente verso est, più stretto in larghezza, pari a ca m 6.45 di profondità e m 2.45 di larghezza (catastalmente inserita in unità fg 20 part 1091 sub 2 livello piano terra) con apertura verso la via pubblica.

Tale apertura non si è in grado di descrivere come porta o finestra essendo completamente coperta da mobilio ammassato ed all'esterno da portone in legno non attualmente apribile.

Ritornando al vano scala si può scendere al piano interrato, alle cantine che si presentano in due grandi ambienti coperti con volte a botte ribassata, di buona fattura, con muratura perimetrale in pietra e pavimentazione in terra battuta,



La parte sottostante alla porzione fg 20 part 1094 sub 1 ha misura in pianta di ca m 5.15 per m. 3.75 di larghezza, con presenza di un pozzo (non si può sapere se attivo e/o utilizzato), la parte di fianco, oltre il disimpegno della scala, parte sottostante alla porzione fg 20 part 1091 sub 2, è un ambiente di dimensione di profondità pari a m 5.40 per larghezza di m 3.75.

Non presente in planimetria catastale, vi è un vano di pianta rettangolare interno alla già menzionata cantina di maggiore dimensione di ca lato interno m 2.15 e m 2.5.

Gli impianti in tutti i livelli sembrano non essere attivi o funzionanti, non si ha riscontro.

A livello della cantina vi sono delle lampade con alimentazione volante ed il sopralluogo è stato eseguito senza luce, al buio.

Proseguendo invece verso i livelli fuori terra, la scala, conduce al piano primo dove il pianerottolo di sbarco conduce verso l'esterno al balcone in pietra (con moggioni di sostegno) dove si ha la presenza di un precedente vano delimitato da assi di legno, oramai in sfacelo, dove è presente una latrina (non si ha notizia dello smaltimento delle acque di scarico).

Il balcone è senza parapetto, con pericolo di caduta verso il vuoto.

Girando a destra dal pianerottolo, invece si accede a due camere, la prima passante di forma grosso modo quadrata, che affaccia verso il cortile interno (di dimensioni interne in pianta lato m 3.65) e la seconda, una camera verso la via XXIV maggio di profondità m 2.7 per larghezza pari alla precedente.

Gli architravi di collegamento tra le stanze in generale si presentano deteriorati.

Le due stanze sono coperte da un solaio in legno a cassettoni.

Proseguendo verso il livello di sottotetto l'ultima rampa conduce ad un pianerottolo verso nord che a sinistra conduce ad una stanza di dimensioni di ca area interna pari a mq 25 senza impianti, ma rifinita ad intonaco e tinta, con filetto superiore, verso l'assito superiore di chiusura verso le falde del tetto, con struttura ignea, e, a destra verso il sottotetto a nudo detto dell'unità part 1091 sub 2.

Si notano in questa porzione di costruzione le putrelle a vista del solaio sottostante, presenza di sfiati che non arrivano al tetto, impianti a vista a sezioni del vano inferiore.

La struttura del tetto è in legno con capriate e manto in coppi, gli elementi di copertura non sono collegate tra loro con gancetti di unione, e si notano aree con presenza di elementi disconnessi,

La copertura non presenta continuità di gronde e faldali.

Anche a livello del sottotetto, seppur in cattivo stato di conservazione, all'esterno son presenti decorazioni a sottolineare le aperture.

Sul fronte sud, verso il cortile, è presente un balcone ligneo (non accessibile per motivi di sicurezza e senza parapetto) che corre lungo la facciata della porzione di costruzione a tre piani fuori terra.

Le finestre sono in vetro semplice con telaio in legno originale, di ridotte dimensioni e molte si presentano rotte, mancanti o svergolate.

La porzione rimanente dell'unità fg 20 par 1091 sub 2 (quindi la sola parte al piano primo) è in realtà un appartamento a sé stante, raggiungibile alla fine dalla scala esterna a doppia rampa consecutiva in cemento armato, parallela alla facciata verso il cortile.



La scala conduce ad un balcone anch'esso in cemento armato da cui si accede al predetto appartamento.

Scala e balcone sono entrambi senza parapetto e si presentano senza ulteriori finiture.

I serramenti esterni verso il cortile sono in alluminio anodizzato.

Dal balcone si accede al vano di ingresso/soggiorno (in pianta con misure interne pari a mq 14), e da qui si accede poi (sempre in affaccio verso il cortile, quindi verso il prospetto sud) al locale del bagno, completo di sanitari e vasca a sedile, (in pianta con misure interne pari a m 2.50 per 1.75 di profondità).

Tale locale è l'unico servizio igienico dei beni descritti

Verso il prospetto nord invece abbiamo il vano catastalmente definito cucina, con un lato piastrellato, con area interna pari a ca mq 11.8 e una camera con area interna pari a mq 12

Il pavimento è in piastrelle tipo gres color cotto, le pareti sono intonacata e tinte, non si nota presenza di caldaia e sistema di riscaldamento.

Il soffitto è un solaio piano tinto di bianco.

I locali si presentano in sufficiente grado di conservazione, non vi è presenza di arredi utili alla residenza di persone (o quelli che vi si sono stati smontati ed accatastati - sedie, tavoli, letto).

Non si hanno informazioni sul funzionamento degli impianti, e, sugli allacciamenti, di qualsiasi tipo, di tutte le unità interessate dall'Esecuzione in oggetto.

Le unità ubicate nella porzione di costruzione a due piani fuori terra sono destinate ad attività di magazzino al piano terra e tettoia (deposito/legnaia) al piano superiore.

Al piano terra abbiamo due magazzini, con accessi indipendenti dal cortile, attraverso portoni di legno.

Sulla sinistra abbiamo un magazzino - catastalmente fg 20 part 1091 sub 3 - di misure interne pari a larghezza m 3 e profondità pari a m 6.45, con copertura in volta a vela intonacata.

Sulla destra un magazzino - catastalmente fg 20 part 1091 sub 4 - coperto da una volta a vela con costoloni, misure interne pari a profondità m 6.40 larghezza m 10.60 (originariamente probabilmente una stalla per la presenza dell'abbeveratoio sul lato corto).

I magazzini sono colmi di materiale di risulta di vario tipo.

Tra le due porte di ingresso ai magazzini del piano terra si imposta la partenza della rampa esterna che conduce con il primo pianerottolo allo sbarco verso il livello primo - catastalmente fg 20 part 1091 sub 5 - dove abbiamo la tettoia/legnaia a nudo tetto, con le capriate e la superiore orditura e copertura in coppi alla piemontese a vista.

Si nota al posto della pavimentazione e/o sottofondo, la tessitura della copertura a volte del locale magazzino sottostante (misure interne della tettoia - completamente aperta verso il cortile, senza chiusura tra i pilastri - ca m 6.60 per m 14 50 di larghezza).

L'area del cortile sub 7 è in terra battuta con presenza di erba e non presenta recinzioni verso le unità immobiliari.



Tale cortile disimpegna gli ingressi verso tutte le altre proprietà che si affacciano sullo stesso, proprietà non interessate dall'esecuzione in corso.

Gli immobili per distribuzione, situazione impiantistica (ad esempio nessuna caldaia e/o sistema di distribuzione del calore) e manutenzione richiedono nel loro insieme un intervento importante nell'immediato (cfr. Quesito 6).

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.

Con comunicazione inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale di Lombardore si è richiesto eventuali pregresse pratiche autorizzative per interventi edilizi riferiti ai beni richiamati in Quesito 1, e si ha avuto conferma che agli atti dell'Ufficio non risultano titoli o pratiche autorizzative, S.C.I.A. o C.I.A., non vi sono S.C.A. – A.P.E e certificazioni impianti.

Risultano istanze di Permessi di Costruire protocollate nell'anno 2008, esposte in commissione edilizia, con richieste di integrazioni mai ottemperate, e quindi che non hanno avuto alcun titolo autorizzativo rilasciato (di tali pratiche non si ha avuto visione in quanto sono pratiche non complete, che non sono state formalizzate in titolo ufficiale).

Essendo una zona descritta nel PRGC (cfr. Allegato 2_Pratiche edilizie) come inserita nel CS tessuto storico compatto, in un ambito vincolato ai sensi dell'art 24 della LR 56/77 i beni presentano delle caratteristiche da tutelare (NDR Art.24 Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici).

Dal punto di vista urbanistica-edile vi espressa richiesta di conservazione dei caratteri storico-documentari, con intervento di tipo C per l'edificio a tre piani fuori terra (recupero morfologico) – con espressa note di presenza di elementi decorativi negli elaborati D. 4.1 e di tipo D (recupero edilizio con accertamento di elementi filologici) per porzione a due piani fuori terra – SE&O ed, in ogni caso in accordo a successive conferme in fase di approfondimenti successivi e presentazione di idonea pratica edilizia – come da Estratto schede 4_2 pag 97 (cfr. Allegato2_Pratiche edilizie)

Dall'analisi del PRGC risulta, dall'attuale PRGC, che la i beni sono in zona:

.....

Comune di Lombardore – Revisione Generale del PRGC

Analisi dello stato di fatto A Aree di edifici di interesse ambientale

Ambiti componenti A3 Borgo rurale

Area di intervento Isolato n°1

Tipologie edilizie I Complesso edilizio pluricellulare con cortile comune

Unità di intervento N°9

I beni in oggetto sono definiti Tipi di edifici 01 di impianto storico

Fabbricati 2-3 (NDR sono le unità interessate dalla presente esecuzione) sono individuati dal Comune ai sensi della L.R.35/95

Si riporta per maggiore comprensione il titolo riguardo la LR 56/77
Legge regionale 14 marzo 1995, n. 35.

(Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale)

Modalità di intervento (L.R. 56/77) Art 49/15

.....

Si riporta per maggiore comprensione l'estratto citato riguardo la LR 56/77

.....

REGIONE PIEMONTE Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 TUTELA ED USO DEL SUOLO
(B.U. 24 dicembre 1977, n. 53)

Art. 49 - Caratteristiche e validità della concessione

15. Il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili che nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali (...) che si esprime entro 60 giorni ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497

.....

Per le note riportate in precedenza in sede di presentazione delle pratiche edilizie, seppure non concretizzate in Permessi di costruire, il Comune, a spese dei proponenti l'intervento, ha redatto la Convenzione agli atti (cfr. Allegato 2_Convenzione).

Si sottolinea che rimangono operativi le indicazioni edili-urbanistiche e i relativi vincoli espressi nella Convenzione e le indicazioni del PRGC vigente in riferimento all'area dell'isolato complessivo (Cfr. Allegato 2_Pratiche edilizia Estratto schede 4_2 pag 97) .

Tale prassi di intervento dovrà essere replicata per i futuri progetti interessanti i beni in oggetto.

Solo per riferimento a quanto riportato nelle note in Quesito 3 per la Convenzione trascritta si riportano le note ricevute dal Responsabile dell'ufficio Tecnico :

.....

- Pratica Edilizia 32/2008 richiesto parere su PDC andato in CIE richieste integrazioni mai pervenute non effettuato rilascio PDC (NDR si riportano le indicazioni citate nella convenzione predettaFabbricato A recupero edilizio con accertamento di elementi morfologici sui beni catastali fabbricati fg 20 part 1091 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e fg 20 part 1094 sub 1 - beni che compongono la porzione edificata dei beni in esecuzione)

- Pratica Edilizia 18/2008 richiesto parere su PDC andato in CIE richieste integrazioni mai pervenute non effettuato rilascio PDC (NDR si riportano le indicazioni citate nella convenzione predetta Fabbricato B recupero morfologico e opere di completamento con presenza di beni non interessati dalla presente Esecuzione ad eccezione fg 20 part 1091 sub 7 area urbana)

Per completezza di descrizione nella convenzione predetta è citata P.E. 17/2008 richiesto parere su PDC andato in CIE richieste integrazioni rilasciato PDC 32/2009 in sanatoria a favore di EUROCOSTRUZIONI 02 per tettoia cortile su beni non interessati dalla presente Esecuzione

Per l'intervento di recupero con accertamento di elementi morfologici Edificio A soggetto all'autorizzazione ai sensi dell'articolo 91 bis della legge regionale 56-77 e smc da parte dell'assessorato e pianificazione territoriale la commissione bene ambientale della regione Piemonte nella seduta del 14 luglio 2008 ha espresso parere favorevole alle previsioni progettuali proposte.

Inoltre, in precedenza con pratica prot. 1187 in data 05 marzo 2007, è stato presentato un parere preventivo per progetto di recupero edilizio con accertamento elementi morfologici ed opere di completamento (interessato oltre ai beni interessato dalla presente procedura esecutiva anche altre proprietà).

In tale parere, emesso in data 19 marzo 2007, si evidenzia espressamente che il parere non costituisce titolo alcuno per l'esecuzione dei lavori richiesti né tantomeno questi si devono intendere autorizzati.

Inoltre si specifica che l'intervento deve essere inquadrato in un permesso convenzionato, subordinato al parere della commissione regionale.

In Allegato 2_Pratiche Edilizie si riportano l'estratto delle tavole dello stato di fatto.

Nella pratica il fabbricato A costituito dai beni edificati oggetto della presente procedura è definito:

.....

Di impianto storico, costituito da due corpi di fabbrica in linea, in fregio alla Via XXIV Maggio, uno a tre piani fuori terra, a vocazione residenziale e l'altro a due piani, attualmente catalogato come edificio accessorio.

Secondo la normativa di PRGC si prevedono interventi di tipo C e D, tendenti alla conservazione dei caratteri storico ambientali, di recupero morfologico e recupero igienico-edilizio, con accertamento degli elementi morfologici esistenti

.....

Nella descrizione dello stato di fatto del Parere Preventivo, viene confermato graficamente la distribuzione descritta in Quesito 5. della presente perizia dove i beni part 1094 sub 1 e 1091 sub 2 non sono unità distinte tra loro al livello interrato, piano terra e sottotetto, ma formano nella realtà a



questi livelli, in accordo all'uso, un'unica unità a vocazione residenziale che comprende anche al piano primo la porzione a questo livello della part. 1094 sub 1.

Mentre la part 1091 sub 2 al piano primo, in accordo all'uso, è un'unità a sé stante di appartamento raggiungibile dalla scala esterna comune.

Dalla visione dello stato di fatto con la documentazione agli Atti (quindi estratti catastali e descrizione dello stato di fatto del parere preventivo richiesto), risulta che il catasto riporta una situazione diversa rispetto a quanto riportato dagli elaborati grafici del parere preventivo agli atti, e dalla situazione dello stato di fatti descritta in Quesito 1 e quesito 5. (unità part 1094 sub 1 e unità 1091 sub 2 sono in realtà collegate al piano interrato, livello piano primo e sottotetto, il balcone del sottotetto al livello terzo fuori terra è continuo su tutta la facciata e sono da verificare gli effettivi affacci sulla via).

Dopo confronto preliminare con Ufficio Tecnico Comunale, per tale situazione di difformità in linea di massima, da confermare in fase di effettivo incarico a tecnico abilitato formalmente incaricato in accorso alla tempistica di legge, e dopo la disamina del caso in fase di studio attualmente di massima, compiuto le future opportune verifiche e successivi confronto con lo stesso Ufficio con la pratica impostata da confermare, e impostare una verifica di conformità edilizia , si può ipotizzare, in questo momento una pratica di SCIA in base

.....

D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia ed s.m.i .

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

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

.....

Accompagnata da una perizia asseverata che tali opere non superino l'importo di € 5000.

L'effettiva pratica edilizia deve esser poi conclusa con l'opportuno accatastamento.

Di tale pratica, di massima da confermare, si propone riscontro nella valutazione del bene oggetto di esecuzione.

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 dalla pubblica via ed alla distribuzione interna, alla descrizione dell'accesso carraio e del cortile interno, in uso a più proprietà, alla esposizione dei locali e destinazione d'uso, ai confini, alla condizione dei beni anche di manutenzione e di finitura, alla descrizione della consistenza dei beni in quesito 5., ed alle condizioni riportate in quesito 3. e quesito 6., all'andamento del mercato immobiliare, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima, per una valutazione a corpo.

Esame consistenza (dell'intera proprietà)

Destinazione (cfr. catasto)	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coeff.	Superficie Convenzionale m ²	Piano
Fg 20 part 1094 sub 1 Abitazione	103,2	150	1	150	1°,2°,3° p.ft.
Fg 20 part 1094 sub 1 Balcone	10,2	10,2	0,25	2,55	2°,3° p.ft.
Fg 20 part 1094 sub 1 cantina	19,3	32	0,5	16	S1° p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 2 Abitazione	83,4	110,9	1	110,9	1°,2°,3° p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 2 Balcone	14,0	14	0,25	3,5	2°,3° p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 2 Cantina	32,0	45	0,5	22,5	S1 p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 2 sottotetto	40,0	54	0,15	8,1	3°p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 3 Magazzino	19,5	31	0,5	15,5	1°p.ft.



Fg 20 part 1091 sub 4 Magazzino	67,8	85	0,5	42,5	1°p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 5 Tettoia legnaia	95	115	0,5	57,5	1°p.ft.
Fg 20 part 1091 sub 7 area urbana	270	270	0,025	6,75	
Totale superficie convenzionale				435,8	

Valutazione economica valore di mercato a corpo

Lotto unico in Via XXIV Maggio a Lombardore	
Fg 20 (part 1094 sub 1)+ (part 1091 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5) + part 1091 sub 7 pari m ² commerciali	435,8
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 540,00
Stima provvisoria Fg 20 (part 1094 sub 1)+ (part 1091 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5) +part 1091 sub 7	€ 235 332,0
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 uso comune con altre proprietà del cortile, presenza di materiale di risulta all'interno dei locali, presenza di difformità edilizie e catastali con relative pratiche da impostare	€ 47 066,4
Valutazione ponderata finale a corpo dell'unità negoziale sopramenzionata	€ 188 265,60
Che si arrotonda ad un valore a corpo pari a € 188.000,00 (diconsi Euro centottantottomila/00)	

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

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

Lotto unico

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 206_2023

Comune di Lombardore (To)

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

(il lotto citato in pignoramento è descritto attraverso i riferimenti catastali.)

Sono indicate due unità immobiliari, la prima intestata nell'atto di provenienza come acquistata insieme da coniugi in regime di comunione dei beni per l'intero, la seconda intestata per l'intero come bene personale ad uno dei due coniugi, coniugato in regime patrimoniale di comunione legale.

Attualmente per i coniugi risulta dichiarazione di cessazione del matrimonio)

Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a € 188.000,00 (diconsi Euro centottantottomila/00)

In cortina edilizia di maggiore estensione, costituito da più unità immobiliari, anche non interessate dalla presente esecuzione, porzione di fabbricato da terra a cielo adibita in parte a civile abitazione e in parte a servizi accessori, elevata in parte a tre piani fuori terra (porzione a civile abitazione) oltre l'interrato, ed in parte a due piani fuori terra (porzione a servizi accessori) , con ingresso principale dal civico numero 21 (ventuno) di via XXIV Maggio - ingresso di uso comune, con altre proprietà non interessate dalla presente esecuzione verso l'isolato interno.

La parte elevata a tre piani fuori terra è collegata da una scala interna che disimpegna tutto il piano interrato, tutto il piano terra, parte del piano primo e tutto il livello sottotetto,

In questa porzione di edificio i beni sono formati al piano terreno (primo fuori terra) da un ingresso ed una cucina (parte di fg 20 part 1094 sub 1) e da una cucina ed una camera (parte di fg 20 part 1091 sub 2), al piano primo (secondo fuori terra) due camere, disimpegno e balcone con servizio (latrina) esterno (parte di fg 20 part 1094 sub 1), al piano secondo (terzo fuori terra) una camera, un ripostiglio ed un balcone, oltre disimpegno (parte di fg 20 part 1094 sub 1), locale di sgombero a nudo tetto (parte di fg 20 part 1091 sub 2), oltre balcone ligneo esterno.

Al piano interrato vi è una cantina (parte di fg 20 part 1094 sub 1) collegata ad altra cantina (parte di fg 20 part 1091 sub 2).

Il bene fg 20 part 1091 sub 2 è completato al piano primo (secondo fuori terra) con accesso da un balcone esterno servito da una scala esterna, da un ingresso, una cucina, una camera, un bagno.

Nella porzione di fabbricato a due piani fuori terra, in prosecuzione della precedente porzione a tre piani fuori terra verso est, al piano terra, abbiamo un magazzino - fg 20 part 1091 sub 3 - ed un altro magazzino - fg 20 part 1091 sub 4 con porzione di cortile ad est verso la via, entrambi i magazzini con accesso indipendente dal cortile ed al piano primo, una tettoia (deposito/legnaia)-fg 20 part 1091 sub 5- raggiungibile dalla prima rampa di una scala esterna.

È compresa nella vendita il cortile - catastalmente definito attualmente Area urbana Fg 20 Part 1091 Sub 7, e nella precedente identificazione catastale come sub 1, in accordo alle indicazioni riportate in atto di provenienza dell'anno 2003 e anno 2005 (allegato 2_Notaio) come pertinenziale cortile esclusivo, bene comune non censibile anche a beni estranei alla procedura (tale indicazione comprende anche il bene fg 20 part 1091 sub 6 non interessato dalla presente esecuzione).

Cortile (Area urbana sub 7) ed accesso dalla pubblica via sono in uso con altre proprietà non interessate dalla presente Esecuzione.



Nella zona del cortile non vi sono delimitazione fisiche verso le proprietà in esecuzione.

Nella zona di ingresso vi è una superiore tettoia di copertura (zona di collegamento tra il cortile interno sub 7 ed il cortile/slargo a fianco del magazzino sub 4 da cui si accede alla via pubblica).

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, e destinazione spettano ai locali compravenduti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti come gli immobili stessi vennero finora goduti e posseduti da parte venditrice.

Per provenienza si da atto che le unità immobiliari urbane (insieme ad altre non interessate direttamente dalla presente esecuzione) risultano costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi, come sopra assegnati.

In accordo alle schede del PRGC l'area risulta inserita in CS tessuto storico compatto, in un ambito vincolato ai sensi dell'art 24 della LR 56/77 ed s.m.i., i beni presentano delle caratteristiche da tutelare dal punto di vista edilizio.

I beni presentano difformità catastali ed edili, ed attualmente sono per la maggior parte stipati di materiale di risulta.

CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione composta da n. 34 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), 08 Febbraio 2024

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera

email eidosctu@gmail.com





Distinta Allegati:

Allegato 1

- Documentazione fotografica

Allegato 2

- Matrimonio
- Accesso forzoso
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Relazione Notarile
- Notaio
- Estratto pratiche edilizie
- Divisione del Valore del lotto unico per sub catastali



+ Relazione senza dati sensibili

