

Geom. Massimo ROMERIO
Consulente del Tribunale e della Procura della Repubblica
Consulente della Corte d'Appello

Arch. Massimiliano VARETTO
Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche catastali

Arch. Alice ROSTAGNO
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alessia CARENA
Pratiche edili



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. **278/2023**

A , e per essa, B , in forza di procura rilasciata da C quale mandataria, codice fiscale 13048380151, rappresenta e difesa dall'avv. D con studio in Acqui Terme (AL), Via Carducci 4

PROCEDENTE

contro

E e F, rappresentate e difese dall'avv. G , con studio in Torino, Via Legnano 27

e

H , in persona del curatore dell'eredità giacente AVV. I , con studio legale in Saluzzo, C.so Roma 15;

ESECUTATI

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa Simona GAMBACORTA**

* * * * *

Studio: Via del Gibuti n. 1/b - 10064 PINEROLO (TO)
Telefoni 0121.396882
Fax 0121.390945
e-mail: romerio@dag.it PEC: massimo.romerio@geopec.it
P.IVA 04187270014
Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)
Tel 011.545858

PROGETTAZIONE CIVILE
RURALE ED INDUSTRIALE, URBANISTICA
PERIZIE SPECIFICHE GIURIDICO/LEGALI
DIVISIONI, RILIEVI TOPOGRAFICI
CON STAZIONE ELETTRONICA TOTALE
PRATICHE CATASTALI

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

*A
contro
H + 2*

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 4-6
Operazioni peritali	Pagg. 7-8
<p><u>1ª porzione di quesito:</u> <i>“L’esperto, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i></p> <p><i>a) identifichi gli immobili pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;”</i></p>	Pagg. 9-14
<p><u>2ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni”</i></p>	Pagg. 15-17
<p><u>3ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 3. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”</i></p>	Pag. 18
<p><u>4ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 4. indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8</i></p>	

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

*A
contro
H + 2*

dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione"

Pagg. 18-21

5ª porzione di quesito: *"... .. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;"*

Pagg. 21-23

6ª porzione di quesito: *"... .. 6. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;..."*

Pagg. 23-25

7ª porzione di quesito: *"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;"*

Pagg. 25-26

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

Pagg. 26-27

9ª porzione di quesito: *"... .. 9. determini il valore di*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

*A
contro
H + 2*

mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma

2, c.p.c.;"

Pagg. 27-30

10^a porzione di quesito: *"... .. 10. descriva i beni pignori anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg."*

Pagg. 30-31

Conclusioni

Pagg. 31-33

Elencazione Allegati

Pagg. 33-34



Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona GAMBACORTA, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 19/01/2021; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti-* con dispositivo datato 07/11/2023, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

QUESITO

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

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

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

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

4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

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

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

*A
contro
H + 2*

dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.:

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

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

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

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa Simona GAMBACORTA, disponeva che ultimata la relazione, il Consulente provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori precedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori esecutati (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **tren-**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

ta giorni prima dell'udienza del 12 marzo 2024, e così entro e non oltre il **12 febbraio 2024**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

***Svolgimento delle operazioni
di consulenza:***

Dopo una attenta analisi della documentazione agli atti, al fine di poter effettuare correttamente le convocazioni per il sopralluogo, questo perito, ha ricercato presso gli uffici competenti, la residenza del soggetto esecutato.

Nel contempo, per maggior scrupolo, questo perito, invitava i Vigili Urbani a verificare se l'immobile oggetto di perizia fosse occupato da terzi, e/o in stato di abbandono.

Purtroppo le verifiche avanti descritte, hanno subito lungaggini, per via del personale ridotto ai minimi termini dell'Ente Comunale.

Poco dopo l'accertamento esperito, la Signora E si metteva in contatto con lo scrivente; pertanto telefonicamente veniva concordato con parte esecuta, un accesso ai luoghi al giorno **19/12/2023**. Come da intese, nel giorno stabilito, questo Perito, si recava sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in PINEROLO, VIA SALUZZO N. 150.

All'incontro erano presenti:

1. *Sig.ra E _____, Parte Esecutata;*
2. *Sig.ra J _____, in qualità di incaricato dall'avv. K _____, custode*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

dell'immobile;

3. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino, coadiuvato da collega d'ufficio **Arch. Michele CRAVERO**.

Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, assumendo informazioni nel merito del compendio.

Nel corso della fase ispettiva, veniva altresì redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico dell'Unità Abitativa in analisi.

Come si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il Comune di Pinerolo, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia del compendio immobiliare.

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita all'immobile oggetto di esecuzione presente presso l'Agenzia del Territorio di Torino (catasto), procedendo infine con alcune verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per appurare la titolarità sull'immobile *de quo*, nonché la sussistenza di eventuali diritti reali e personali in favore di terzi.

Sante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Simona GAMBACORTA, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito *-necessari per poter articolare la propria relazione* - si è ritenuto opportuno chiuder-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

*A
contro
H + 2*

re le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'avanti citato sopralluogo è stato verbalizzato e, il medesimo documento, viene allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

Al termine di questa premessa, dalle verifiche e dagli accertamenti esperiti in loco, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti del procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento del mandato

con risposta ai quesiti:

Per meglio chiarire le risposte ai quesiti, lo scrivente ha anche redatto ed accluso alla presente *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA* ed *ELABORATI GRAFICI* esplicativi. Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di quesito:

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;"

L'immobile interessato dalla presente consulenza, è localizzato nel del Comune di Pinerolo e, più precisamente, in Via Saluzzo n. 150.

Mappa Satellitare



Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra riportato, viene indicata con una cerchiatura **blu** la posizione del compendio ove è posto l'immobile pignorato, il quale risulta essere situato in posizione periferica rispetto al nucleo cittadino.

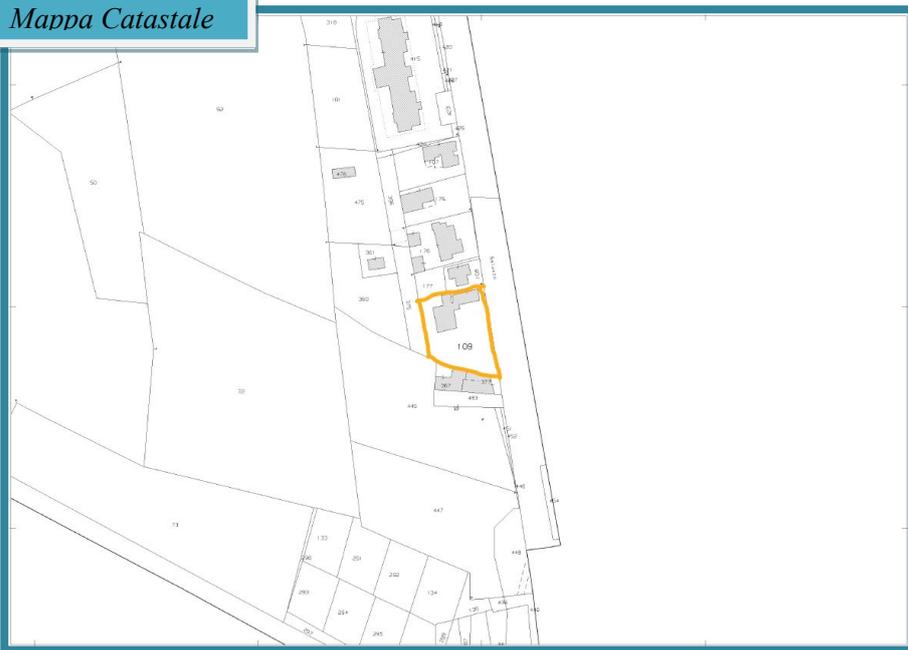
Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

pagine che seguono sotto, fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato¹ -*Catasto Terreni* - concernente il Fg. 59 del Comune di Pinerolo.

Mappa Catastale



In tale elaborato, viene evidenziato con perimetrazione in *giallo*, la posizione dello stabile ove si trova l'immobile pignorato (*mappale 109*).

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come *Allegato A*, sarà acclusa la medesima mappa governativa -*in scala originaria* - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente proce-

¹ Le mappe NUMERIZZATE sono carte geografiche aggiornate rese informatizzate dall'U.T.E. di Torino. Esse derivano dalla digitalizzazione delle mappe tradizionali e/o cartacee.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

dura esecutiva, risulta un'Unità Abitativa, con relative pertinenze (cantina, cortile ecc.) posti in un compendio monofamiliare, localizzato nel Comune di Pinerolo, in Via Saluzzo n. 150.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale dell'immobile

L'immobile pignorato, è censito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Pinerolo, Zona Censuaria di Pinerolo, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	59	109	1 graf 2	A/3	2	-	5 vani	€ 374,43

INDIRIZZO: VIA SALUZZO N. 150 PIANO: S1 – T - 1;

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **H** *deceduto il*

nato a (IS) il Cod. Fisc.

Proprietà per 1/3

➤ **F**

nata a il Cod. Fisc.

Proprietà per 1/3

➤ **E**

nata a (CE) il Cod. Fisc.

Proprietà per 1/3

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenda del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco subalterni*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale *ALLEGATO B*.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, si sono ravvisate delle piccole divergenze planimetriche degne di nota, che si ritiene di portare all'attenzione del lettore.

Fermo restando quanto si analizzerà nei successivi paragrafi per quanto attiene la parte amministrativa, a livello catastale, si segnala:

- al PIANO INTERRATO, la cantina non è un unico grande locale, ma è divisa in due cantine;
- al PIANO TERRENO, il collegamento con il piano superiore avviene tramite una scala a chiocciola;
- al PIANO PRIMO, è stato realizzato un ampliamento del bagno.
- Infine sia al PIANO TERRENO e sia al PIANO PRIMO, sono state chiuse delle aperture.

A tal proposito, occorrerà provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con una variazione N.C.E.U.

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettagliato, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il costo della suddetta regolarizzazione

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

catastale, può essere computato in:

- € 100,00 di diritti di segreteria catastali;
 - € 400,00 (oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%) quale onorario del professionista che redige la variazione;
- per complessivi (€ 100,00 diritti + € 400,00 onorario + € 20,00 previdenza + € 92,40 I.V.A.) **€ 612,40.**

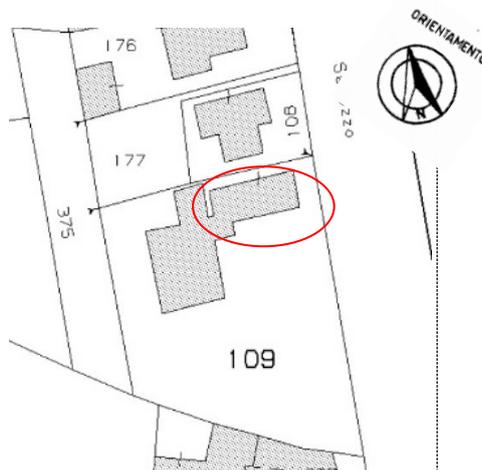
☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenziano gli stralci di elaborato catastale infra riportato, i confini catastali degli immobili oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

Fg. 59 mappale 109 sub. 1 graf 2

- a Nord – con Fg 59 mappali 177 e 108 non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Est – con pubblica via denominata Via Saluzzo;
- a Sud – con sub. 3 graffato sub. 4 (unità abitativa di terzi con cortile) non interessata dalla presente procedura esecutiva;
- a Ovest – con sub. 3 graffato sub. 4 (unità abitativa di terzi con cortile) non interessata dalla presente procedura esecutiva.



◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

2^a porzione di quesito:

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

Dato atto di quanto richiesto in questa porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (*certificato ipotecario storico ventennale*) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Proprietari degli immobili

alla data della trascrizione del pignoramento

Al momento del pignoramento immobiliare, i soggetti debitori, risultavano effettivamente proprietari dell'immobile in trattazione, come si vedrà tra breve in dettaglio.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari nel ventennio anteriore a tale data
e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al
suddetto ventennio*

La provenienza degli immobili in analisi, risulta la seguente:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

- 1) immobili di proprietà H , F e E
- a) atto rogito Notaio L del 28/11/96 rep. 42291/11051
reg. Pinerolo 16/12/96 n° 2601, trascritto Ag. Entrate SPI di
Pinerolo il 05/12/1996 ai n° 7639/6176
- M e N , comunione legale, acquistarono in piena
proprietà da O i seguenti immobili:
- PINEROLO - Via Saluzzo n. 150*
C.F. Fg. 59 n° 109 sub. 1-2 P S1 - T - 1° vani 5
- b) atto rogito Notaio P del 10/09/07 rep. 249173/28565,
trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo il 22/09/2007 ai n°
9781/6478
- E , separazione dei beni, per 1/3, H per 1/3 e F
per 1/3 acquistarono la piena proprietà da M e N
il seguente immobile:
- PINEROLO - Via Saluzzo n. 150*
C.F. Fg. 59 n° 109 sub. 1-2 P S1 - T - 1° A/3 vani 5

☆☆☆☆☆☆☆☆

3^a porzione di quesito:

"... .. 3. fornisca una sommaria descrizione dei beni"

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

L'immobile interessato della presente consulenza, risulta un compendio monofamiliare, localizzato nella zona periferica della città di Pinerolo e, più precisamente, in Via Saluzzo n. 150.

Vista esterna dell'immobile



L'immobile si eleva per due piani fuori terra, oltre ad ulteriore piano interrato.

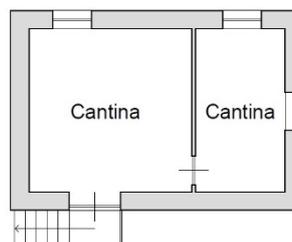
Esternamente, si presenta in un pessimo stato manutentivo (*in quanto di remota fattura*), con pareti perimetrali parte intonacate e tinteggiate.

Il solaio di copertura è ligneo, in tegole.

L'immobile si compone come segue:

PIANO INTERRATO

- CANTINA: due locali, uno con pavimentazione allo stato grezzo e l'altro pavimen-



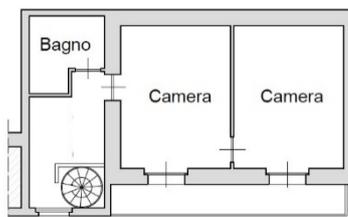
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

tato in ceramica e pareti allo stato grezzo;

PIANO TERRENO

➤ CUCINA: con pavimentazione in ceramica e con una parete ammobiliata, parzialmente rivestita in materiale ceramico, le restanti sono intonacate e tinteggiate;



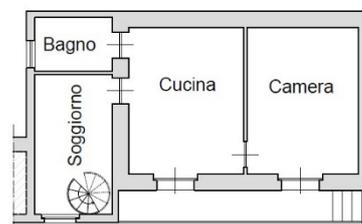
➤ BAGNO: con pavimentazione e pareti rivestite con piastrelle in ceramica;

➤ CAMERA: con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;

➤ SOGGIORNO: con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;

PIANO PRIMO

➤ DUE CAMERE²: con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;



➤ BAGNO: con pavimentazione e pareti rivestite in piastrelle di ceramica;

² Si precisa che una delle due camere da letto presenta distacchi di intonaco dal soffitto e, una leggera crepa sul muro perimetrale. A questo perito non è dato a sapere le cause di tali degradi, pertanto viene vivamente consigliato all'aggiudicatario di procedere con le dovute analisi tecniche del solaio.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

- DISIMPEGNO: con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Vista interna dell'immobile



I serramenti interni di detto immobile (sia al piano terreno e sia al primo piano) sono in alluminio, così come quelli esterni, i quali risultano anche provvisti di vetro doppio e gelosie per l'oscuramento notturno.

Il riscaldamento dell'alloggio, avviene a mezzo di caldaia a gas, con terminali di erogazione termosifoni.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

Completano la consistenza del bene pignorato un cortile di discrete dimensioni, in parte verde e in parte con pavimentazione in lastre di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

pietra.



4^a porzione di quesito:

"... .. 4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante"

Durante le operazioni peritali, il custode nominato Avv. K , accertava lo stato di occupazione/utilizzo del bene sopra descritto. Nella sua relazione datata 19/12/2023 veniva esposto quanto segue:

l'immobile è abitato dalla Signora E e non da terzi, la quale ha la facoltà di continuare ad abitare l'immobile sino alla pronuncia del decreto di trasferimento.



5^a porzione di quesito:

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e, comparato con quanto riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

Dagli accertamenti condotti sono emerse le seguenti formalità per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

1) **ipoteca VOLONTARIA**, iscritta il 22/09/2007 ai n° 9.782 / 1.997

a favore: *Q*

con sede a *– cod. fisc.*

contro: *E* *per la quota 1/3*

nata il *a* *,*

contro: *H* *per la quota 1/3*

nato il *a* *,*

e contro: *F* *per la quota 1/3*

nata il *a* *,*

grava: *PINEROLO, C.F. Fg. 59 n° 109 sub. 1-2*

2) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 18/03/2014 ai n° 1.892 / 186

€ 95.000,00 / cap. ingiunto € 55.895,96

a favore: *R*

sede in *– cod. fisc.*

contro: *E* *per la quota di 1/3*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

contro: H per la quota di 1/3

contro: F per la quota di 1/3

grava: PINEROLO, C.F. Fg. 59 n° 109 sub. 1-2

3) ***PIGNORAMENTO immobiliare*** trascritto il 25/09/2018 ai n° 7.473 /
5.845

a favore: S

nato il – Cod. Fisc.

contro: E per la quota 1/3

grava: PINEROLO, C.F. Fg. 59 n° 109 sub. 1-2

4) ***PIGNORAMENTO immobiliare*** trascritto il 12/05/2023 ai n° 4.037 /
3.288

a favore: A

con sede a – Cod. Fisc.

contro: E per la quota 1/3

contro: H per la quota di 1/3

contro: F per la quota di 1/3

grava: PINEROLO, C.F. Fg. 59 n° 109 sub. 1-2

NB:

*come risulta precisato nel "quadro D" della nota del pignoramento, H
è deceduto il e che la sua eredità giacente è stata dichiarata giac-
cente in persona dell'Avv. I con studio in Saluzzo C.so Roma n°*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

15, cui il presente pignoramento è stato notificato.

☆☆☆☆☆☆☆☆

--- esiste corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le verifiche ipotecarie effettuate

--- NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 08/01/2024

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (*la modica spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario*) e gli immobili saranno quindi trasferiti, **privi di trascrizioni pregiudizievoli.**

I costi di cancellazione, da liquidare tramite Mod. F23, risultano i seguenti:

--- € 35,00 *per ogni ipoteca volontaria*

--- € 588,00 *per i due pignoramenti*

--- € 569,00 *ipoteca giudiziale*

Not. T in data 26/08/1993 rep. 96659 reg. Pinerolo
01/09/1993 n°350, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo il
02/09/1993 n° 5554/4553

a favore: U

contro: O , quale proprietaria del fabbricato in Pinerolo Via Saluzzo n. 150 insistente su CT F. 59 n° 109, si impegna a non usufruire ulteriormente dell'aumento di cubatura utilizzato per la domanda di Concessione Edilizia per l'ampliamento del suddetto

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

fabbricato ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 8 al P.R.G.C. vigente.

NB: di conseguenza essendo riferito all'intero mappale di dove era presente, sia in fabbricato oggetto di intervento, sia il fabbricato ora oggetto di pignoramento, detto vincolo, interessa di fatto anche il fabbricato della presente relazione.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

6^a porzione di quesito:

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

Il punto 9 dell'art. 173 bis richiede di fornire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate (*anche se il relativo debito non sia ancora scaduto*) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Come avanti descritto, la massa pignorata non fa parte di un condominio; ne consegue che, tale porzione di quesito, sia da ritenersi superata.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Nel merito di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari afferenti il bene pignorato, lo scrivente, indica di non esserne a conoscenza.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

7^a porzione di quesito:

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

Al fine di rispondere in modo corretto ed esauriente a questa parte di relazione, lo scrivente, si è premurato di sviluppare ricerche presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pinerolo, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo all'immobile oggetto di valutazione.

Dagli accertamenti condotti è emerso che, presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pinerolo, **non siano presenti titoli abilitativi riferiti all'immobile in questione**. Tuttavia, come da successiva spiegazione, presso gli Archivi, è stato rinvenuto un titolo abilitativo, concessione edilizia n. 166/93 in data 16/05/1994 a nome di O . Detta C.E. fa riferimento all'immobile all'interno della medesima particella (Fg. 59, part. 109, sub. 3 graff. 4) e adiacente all'edificio in questione. In tale titolo sono presenti solamente i lavori che riguardano l'immobile con sub. 3 graff. 4. Tuttavia dai disegni viene fatto un "rimando" esclusivamente planimetrico, all'edificio pignorato e, dalla stessa planimetria (allegata in copia) è possibile osservare una corrispondenza con quanto presente nella planimetria catastale.

Visto l'esito negativo dell'Accesso agli Atti intervenuto il 21/01/2024 (previsa richiesta come da documentazione allegata), tenuto conto

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

che per gli immobili costruiti ante Legge 765/1967 e, realizzati fuori dal centro urbano, non era necessario richiedere ed ottenere il permesso di costruire (all'epoca licenza edilizia) dato atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato, visionato nel contesto del sopralluogo, lo scrivente Perito, non ha potuto far altro, che indicare l'edificazione dello stabile, in data antecedente il 01/09/1967.

☆☆☆☆☆☆☆☆

8^a porzione di quesito:

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

Da un confronto *de visu* tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il sopralluogo, questo C.T.U. può riferire di aver riscontrato differenze degne di nota.

Si porta all'attenzione del lettore che originariamente (o meglio dalle schede catastali, in quanto come anzi detto, presso i pubblici uffici non sono stati rinvenuti titoli abilitativi) a ponente del P.T. era previsto un ampio vano scala che collegava la zona giorno del piano rialzato con la zona notte del piano primo. In loco si prendeva atto dell'avvenuta demolizione del raccordo verticale e, al posto si rilevava un solaio che permetteva una maggior fruizione dell'unità abitati-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

va. Questo poiché in luogo della scala al piano terreno è stato realizzato un piccolo soggiorno, mentre, al piano superiore, un'area di disimpegno. I due piani sono ora collegati con una modesta scala a chiocciola.

Altresì si è ravvisato l'ampliamento del bagno e la chiusura di alcune aperture nelle facciate.

Stante quanto sopra indicato, sarà necessario procedere con la sanatoria delle opere non autorizzate. Per quanto attiene l'incremento della superficie abitativa (ex vano scala) occorrerà procedere alla sua legittimazione sia sotto il profilo urbanistico, sia sotto quello strutturale. Pertanto sarà necessario richiedere un permesso di costruzione in sanatoria, il quale, dovrà essere corredato di pratica di compatibilità strutturale.

Al fine di orientare l'Illustrissimo Magistrato sulle spese necessarie per legittimare lo stato dei luoghi, lo scrivente infra fornirà una tabella indicativa dei costi da sostenere per la sanatoria:

✚ *Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica edilizia*

€ 100,00

✚ *Pagamento sanzione amministrativa (doppio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)* € 8.000,00

✚ *Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a sanare le differenze (disegni, titolo, relazione, dichiarazioni varie,)* € 1.500,00

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

*A
contro
H + 2*

<i>Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)</i>	<i>€ 421,50</i>
<i>+ Pagamento diritti di segreteria Regione Piemonte per deposito pratica strutturale</i>	<i>€ 100,00</i>
<i>+ Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a presentare la pratica presso l'ufficio sismico competente</i>	<i>€ 1.000,00</i>
<i>Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)</i>	<i>€ 421,50</i>
<i>+ TOTALE</i>	<i>€ 11.443,00</i>

Questo perito, si è fatto premura di verificare se gli immobili *de quibus*, fossero o meno muniti di Attestazione Energetica.

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SIPEE della Regione Piemonte, riscontrando che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

9^a porzione di quesito:

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

Valore di mercato

Il C.T.U., al fine di rispondere in modo corretto ed esaustivo a questa porzione di quesito, ha proceduto con l'esprimere un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta ed il bene (*rapporto che è in funzione della possibile domanda - offerta degli immobili sul mercato*).

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

Tale criterio è stato elaborato attraverso il procedimento di stima sintetica, ovvero determinando il più probabile valore di mercato, attraverso il metodo della comparazione con immobili aventi analoghi requisiti.

La valutazione del bene in parola, richiede una puntuale raccolta di dati inerenti tutte le tipologie immobiliari presenti all'interno dello stesso segmento di mercato immobiliare (*ovvero costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare*) al fine di poter applicare il principale procedimento dettato dalla letteratura estimativa - *e dagli standard di valutazione internazionale* - ovvero il metodo del confronto diretto (*Market Comparison Approach*).

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene, che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento e un insieme di beni di confronto simili.

Nel presente rapporto di valutazione si applicherà il criterio (*e relativo procedimento*) del calcolo del **Valore di mercato**.

Il parametro di comparazione è stato il "mq" commerciale.

Affinché la valutazione fosse la più corretta ed equa possibile, sono state prese in considerazione - *oltre che la superficie commerciale* - le seguenti caratteristiche:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

- ✓ *ESTRINSECHE, dovute all'ubicazione del bene (centralità, accessibilità,... ..);*
- ✓ *INTRINSECHE, (panoramicità, luminosità, prospicienza,);*
- ✓ *TECNOLOGICHE, livello di rifinitura, impianti, caratteristiche tecniche dell'Unità Abitativa;*
- ✓ *GIURIDICHE, ovvero situazioni di uso, affitti, servitù,;*
- ✓ *nonché qualsiasi altra particolarità che possa influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.*

In prima battuta, il valore da utilizzare alla base di perizia, è stato ricercato con i cd. Comparabili; in altri termini, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria competente, limitando l'accertamento agli ultimi tre anni e, cercando beni con analoghe caratteristiche.

Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli.

Negli ultimi tre anni, si sono riscontrate due compravendite significative le quali, per maggior scrupolo, sono state anche confrontate con accurate indagini di mercato presso fonti primarie, per definire il valore del bene corretto.

Si fa presente, **che i due comparabili rinvenuti**, fanno capo ad unità immobiliari recentemente ristrutturati; pertanto parificabili al

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

nuovo. L'immobile oggetto di perizia, **risulta invece nello stato originario**, pertanto ai valori desunti dagli atti, sono stati applicati opportuni coefficienti di deprezzamento/raggiungimento, per rendere il più oggettivo possibile, il valore di mercato del bene.

Dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima.

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
<i>Immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Unità Abitativa distinta al N.C.E.U. al <i>Fg. 59 mappale 109 sub. 1-2</i>	135,30 ³	800,00	108.240,00
TOTALE			108.240,00
Arrotondato per difetto a			108.000,00

N.B.

Il bene viene stimato comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta arrotondato per difetto a

³ Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda dei pavimenti, il 100% dei muri in proprietà ed il 50% dei muri comuni, il 30% delle aree balconate ed il 33% della cantina

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

€ 108.000,00 diconsi Euro centoottomila/00

Considerato i costi di regolarizzazione dell'immobile, ovvero:

- catasto € 612,40;
- comune € 11.443,00

il valore attuale dell'immobile, al netto delle spese, sarà:

€ 108.000,00 – 612,40 – 11.443,00= 95.944,60 € arrotondabile per difetto a 95.000,00 €

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10^a porzione di quesito:

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

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore precedente non ne abbia dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

competente

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

Al comma 378 il legislatore ha introdotto una ulteriore verifica da parte dell'Ufficio in ordine alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorso per la realizzazione del complesso immobiliare "sociale". Nell'ipotesi in cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Il presente immobile, dalle informazioni assunte, non risulta ricadere nel caso previsto dalla legge di Bilancio

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

RIEPILOGO DATI SALIENTI

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2



Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo [G.E. Dottoressa Simona GAMBACORTA](#) si possono così sinteticamente riassumere:

☞ l'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, risulta un Unità Abitativa, localizzato nel Comune di Pinerolo, Via Saluzzo n. 150

☞ Catastalmente, l'immobile risulta censito come segue:

- *N.C.E.U. Fg. 59 mappale 109 subalterno 1 graf. 2*

☞ Parte eseguita risulta effettivamente proprietaria dell'immobile periziato

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. **ipoteca VOLONTARIA**, iscritta il 22/09/2007 ai n° 9.782 / 1.997
2. **ipoteca GIUDIZIALE**, iscritta il 18/03/2014 ai n° 1.892 / 186
3. **PIGNORAMENTO** trascritto il 25/09/2018 ai n° 7.473 / 5.845
4. **PIGNORAMENTO** trascritto il 12/05/2023 ai n° 4.037 / 3.288

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

Le trascrizioni di cui sopra, come detto in perizia, saranno cancellate dalla procedura quindi, l'immobile, verrà trasferito privo di trascrizioni pregiudizievoli.

☞ Come detto in consulenza, l'immobile in analisi risulta nelle disponibilità della parte esecutata.

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, è emerso che **non vi siano titoli abilitativi depositati**, riguardanti l'immobile in questione.

☞ L'Unità Abitativa in parola, **è sprovvista** di Attestato di Prestazione Energetica.

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **Euro 108.000,00 (Euro centoottomila/00)** che, al netto delle spese di regolarizzazione, dovrà essere posto in asta **ad € 95.000,00** come unico lotto, questo al fine di evitare sia servitù sia suddivisioni anomale, che ne diminuirebbero il valore del compendio.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione ritiene di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 278/2023

A
contro
H + 2

aver assolto l'incarico conferitogli.

Tanto riferisce il Perito sottoscritto in evasione al mandato ricevuto, il quale, ringraziando l'Illustrissimo Magistrato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 09/02/2024



ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici*
4. *All. A: Estratto di mappa;*
5. *All. B: Documentazione castale;*
6. *All. C: Accertamento esperiti presso la C.RR.II;*