

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. Elisa PORTA
Progettazione e pratiche catastali

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alice ROSTAGNO
Pratiche edili



STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
ROMERIO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimenti R.G.E. **336 / 2023**

Promossa da

A , con sede in Fossano,
al n° 122 della via Roma, in persona del Presidente dottor
B , rappresentata e difesa in giudizio, dal prof. avv.
C e dall'avv. **D** , presso i quali è eletti-
vamente domiciliata in Torino, al n° 23 della via Palmieri

PROCEDENTE

contro

E **e F** in persona del legale rap-
presentante pro tempore sig. **G** , rappresentati e
difesi dall'avv. **H** che eleggono domicilio pres-
so l'avv. **H** con studio in Casale Monf.to, Via
Alessandria n. 26

ESECUATI

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione **Dottorssa Paola DEMARIA**

* * * * *

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
Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)
P.IVA 04187270014

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

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

*A
contro
E + I*

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 4-7
Operazioni peritali	Pagg. 7-9
<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, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;”</i></p>	Pagg. 10-25
<p><u>2ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 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 ...”</i></p>	Pagg. 25-30
<p><u>3ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”</i></p>	Pagg. 30-41
<p><u>4ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo</i></p>	

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

*A
contro
E + I*

stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3

disp. att. c.p.c., indicando, se occupati"

Pagg. 42-44

5ª 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"*

Pagg. 44-48

6ª 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.;"*

Pagg. 48-49

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

Pagg. 49-51

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. 51-55

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

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

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

Pagg. 55-60

10ª porzione di quesito: *"... .. 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.)."*

Pagg. 60-61

Conclusioni

Pagg. 61-64

Elencazione Allegati

Pag. 65



Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola DEMARIA, 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 14/05/2005; 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 **02/08/2023**, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

*A
contro
E + I*

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 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,

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

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;

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza: R.G.E. n° **336/23**

A
contro
E + I

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa Paola DEMARIA disponeva che, ultimata la relazione, l'Esperto provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori procedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori esegutati (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato dall'Ill.mo Magistrato **trenta giorni prima** dell'udienza del 15 novembre 2023, e così entro e non oltre il **16 ottobre 2023**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

A seguito di una attenta analisi della documentazione agli atti e, alla luce delle informazioni pervenute dal curatore nominato Avvocato I , questo esperto valutatore prendeva contatto con la parte esegutata, al fine di concertare una data per il sopralluogo.

In data **18/09/2023**, come concordato, questo Perito, si recava sui luoghi oggetto di consulenza, iniziando le operazioni peritali in DRUENTO, STRADA DELLE FORNACI N. 31/8.

All'incontro erano presenti:

1. Sig. **G** , Legale rappresentante della ditta F
 , Parte Esecutata;
2. Sig.ra **J** , soggetto che occupa l'immobile oggetto di per-

Consulenza: R.G.E. n° **336/23**

A
contro
E + I

zia, così come da relazione dal curatore Avv. I ;

3. **Avv. I** , custode incaricato dalla procedura;
4. **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 pignorato.

Nel corso della fase ispettiva, veniva altresì redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico degli immobili in analisi.

Le operazioni, proseguivano presso lo stabile posto in DRUENTO, STRADA SAN GILLIO N. 38/4 alla presenza dei seguenti soggetti:

1. Sig. **E** , Parte Esecutata;
2. Sig.ra **K** , soggetto che occupa l'immobile oggetto di perizia, così come da relazione dal curatore Avv. I ;
3. **Avv. I** , custode incaricato dalla procedura;
4. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino, coadiuvato da collega d'ufficio **Arch. Michele CRAVERO**.

Anche in questo caso, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, durante il quale veniva redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico delle Unità Immobiliari in questione.

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

Nel contempo, venivano altresì visionati i limitrofi terreni pignorati limitrofi al compendio di Strada San Gillio n. 38/4.

Come si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il Comune di Druento, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia dei fabbricati pignorati.

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita agli immobili 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 Paola DEMARIA, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito *-necessari per poter articolare la propria relazione* - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Il citato sopralluogo, è stato verbalizzato e, lo stesso documento, 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 pro-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

cedimento, 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 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;"

Gli immobili interessati dalla presente consulenza, risultano fabbricati

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

e terreni localizzati nel Comune Amministrativo di Druento.

La massa immobiliare oggetto di esecuzione, risulta composta da "fabbricati" e "terreni"; pertanto, nelle pagine che seguono, al fine di non generare confusione al lettore, si ritiene doveroso prendere in considerazione i singoli beni suddividendoli già in lotti.

In tal modo, la valutazione, sarà calibrata sul lotto stesso e non, su singole porzioni che poi se frazionate o accorpate, darebbero risultati diversi e non confacenti il mercato.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 1

Druento, Strada delle fornaci n. 31/8

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

La parabola narrativa degli immobili pignorati, diparte dal compendio immobiliare posto in Strada delle fornaci n. 31/8.



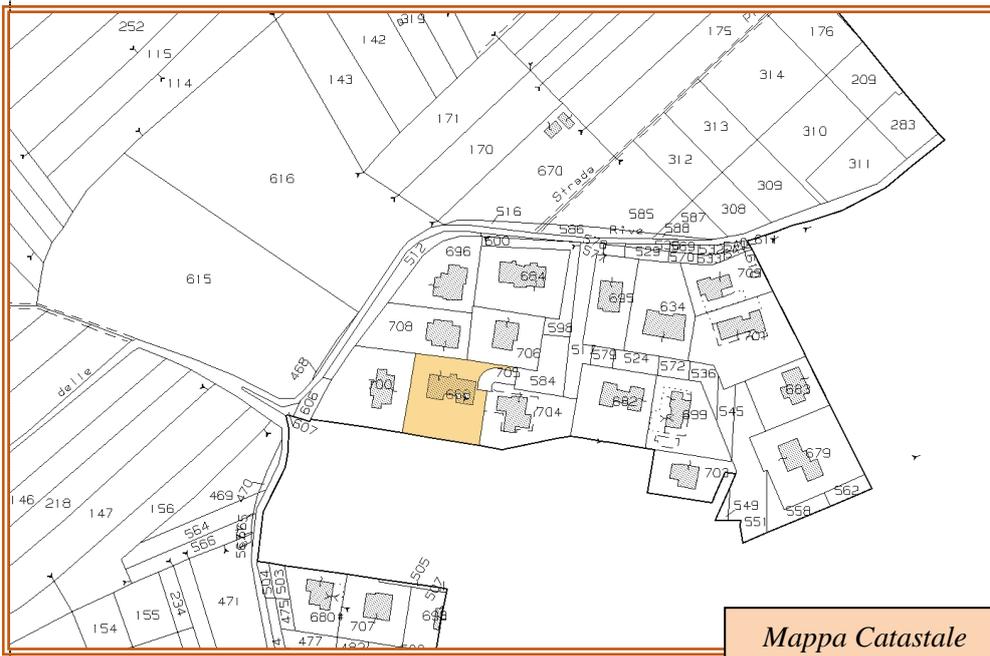
Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

Come visibile dallo stralcio di mappa satellitare sopra riportato, il compendio in analisi, risulta decentrato rispetto al centro cittadino di Druento, in un'area di espansione/recente edificazione.

Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono sotto, infra fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato¹ -*Catasto Terreni* - concernente il Fg. 20 del Comune di Druento.

In tale elaborato, vengono evidenziati con campitura **arancio**, la po-



sizione dello stabile pignorato.

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO A** sarà acclusa la medesima mappa governativa -*in scala originaria* - re-

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: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

perita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione dei beni

Gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, risultano un'Unità Abitativa, con relative pertinenze (cantina, box auto, ecc.), posti in una villetta monofamiliare, localizzata nel Comune di Druento, in Strada delle fornaci n. 31/8.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili pignorati, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Druento, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
-----------------	-----------	--------------	-------------	-------------	------------	-------------------	--------------------	----------------

U.A.	20	668	13	A/7	2	-	13 vani	€ 1.745,62
------	----	-----	----	-----	---	---	---------	------------

INDIRIZZO: STRADA DELLA FORNACE N. 31 INTERNO 6 PIANO S1-T - 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **F**

Sede in (TO)

Proprietà 1/1

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
-----------------	-----------	--------------	-------------	-------------	------------	-------------------	--------------------	----------------

U.A.	20	668	14	C/6	1	-	114 mq	€ 429,80
------	----	-----	----	-----	---	---	--------	----------

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

INDIRIZZO: STRADA DELLA FORNACE N. 31 INTERNO 8 PIANO S1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **F**

Sede in (TO)

Proprietà 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura e schede catastali*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO B**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un loro confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, si sono ravvisate 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, l'area di manovra entroterra, di fatto, è stata inglobata con nell'autorimessa;
- per quanto attiene l'unità abitativa, sia al PIANO INTERRATO sia al PIANO TERRENO, si sono notate piccole divergenze planimetriche, sulla distribuzione degli spazi interni; altresì si è denotato anche lo spostamento e l'apertura/chiusura di alcuni serramenti esterni.
- Infine al PIANO MANSARDATO, vi sono divergenze sulle destinazioni

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

d'uso.

A tal proposito, occorrerà provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con una variazione N.C.E.U. per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettaglio, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il costo della suddetta regolarizzazione catastale, può essere computato in:

- + € 150,00 di diritti di segreteria catastali;
 - + € 600,00 (oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%) quale onorario del professionista che redige la variazione;
- per complessivi (€ 150,00 diritti + € 600,00 onorario + € 30,00 previdenza + € 138,60 I.V.A.) **€ 918,60.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenzia l'Estratto cartografico sotto riportato, i confini della particella oggetto di perizia (evidenziato in **arancio** nella mappa sotto riportata) risultano i seguenti:

Fg. 20 mappale 668

- ▲ a Nord con Fg. 20 mappali 708, 706 non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Levante con Fg. 20



Consulenza: R.G.E. n° 336/23

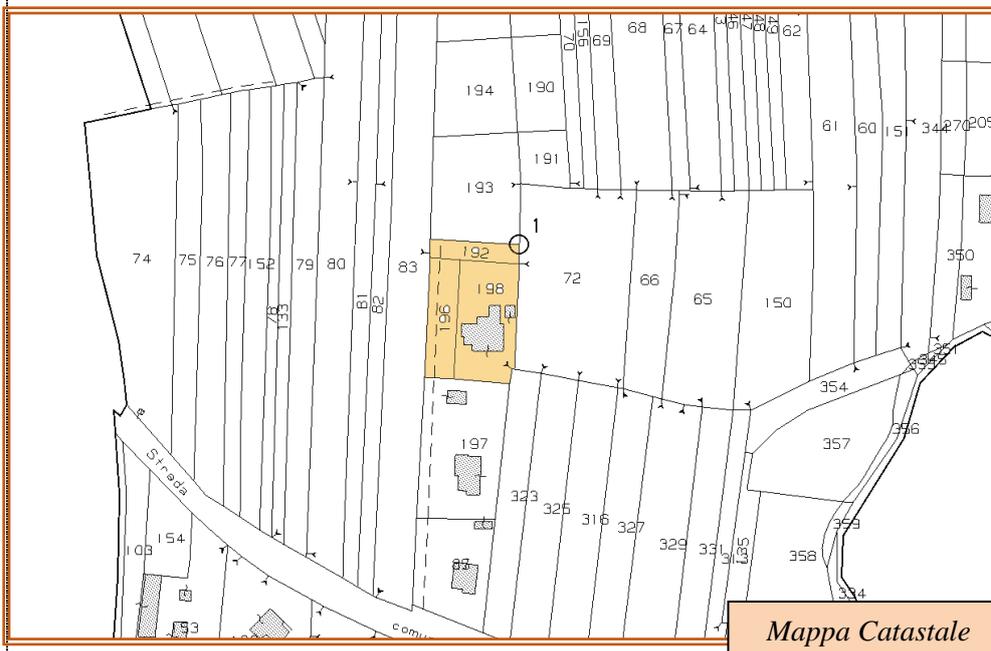
A
contro
E + I

cittadino di Druento.

Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono, sotto fuori scala, viene riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato² - *Catasto Terreni* - concernente il Fg. 9 del Comune di Druento.

In tale elaborato, viene evidenziato con campitura **arancio**, la posizione dello stabile pignorato.

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO C**,



sarà acclusa la medesima mappa governativa - *in scala originaria* - reperita presso gli organi competenti.

Nel merito di tale lotto, giova effettuare una sostanziale puntualizza-

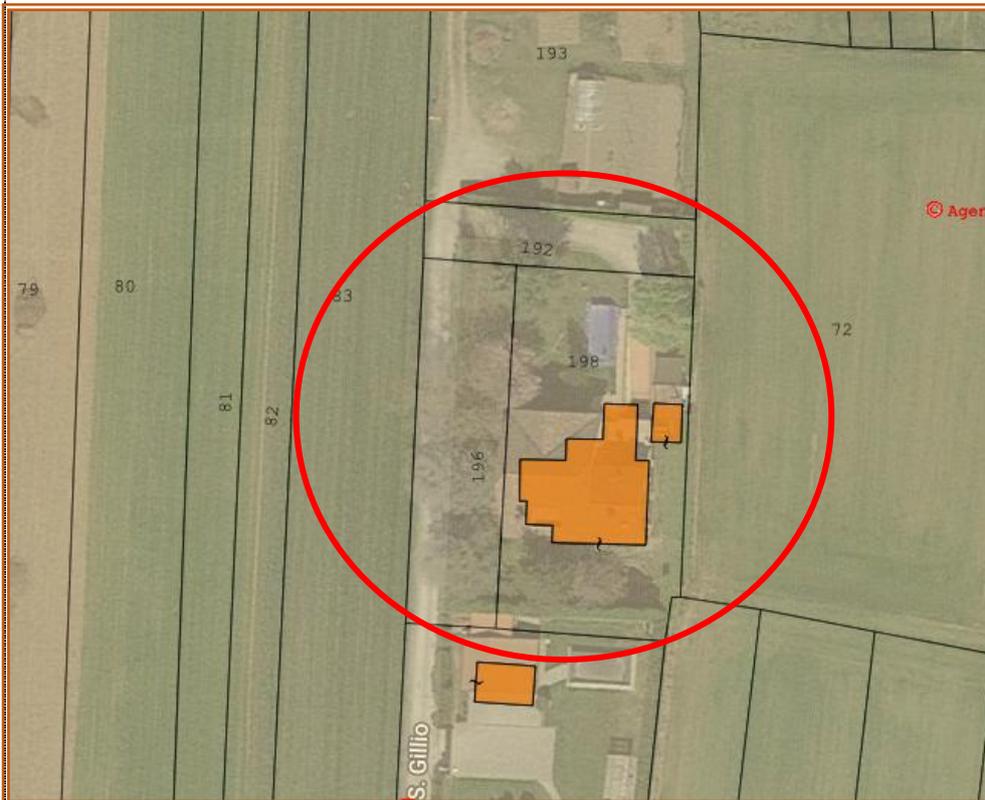
² Le mappe NUMERIZZATE sono carte geografiche aggiornate rese informatizzate dall'U.T.E. di Torino. Esse derivano dalla digitalizzazione delle mappe tradizionali e/o cartacee.

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

zione.

Il lotto in analisi, si compone della particella catastale 198, ove ricade lo stabile pignorato, nonché delle particelle catastali nn. 196 e



192. Tale scelta, risulta necessaria, in quanto confrontando la cartografia reperita presso l'Agencia del territorio ed i luoghi (*mappa satellitare*) si evince facilmente come il mappale 192, risulti un'area cortilizia/area di manovra, interna alla recinzione; mentre, il mappale 196 risulta in parte, ulteriore area cortilizia interna alla recinzione e, in parte, la stradina di accesso.

Ne consegue che detti tre mappali debbano essere alienati unitamente.

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione dei beni

Gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, risultano un'Unità Abitativa, con relative pertinenze (cantina, box auto, ecc.), posti in una villetta monofamiliare, localizzata nel Comune di Druento, in Strada San Gillio n. 38/4.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili pignorati, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Druento, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	9	198	9	A/7	2	-	14 vani	€ 1.879,90

INDIRIZZO: STRADA SAN GILLIO N. 38/4 PIANO S1 - T - 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **E**

nnato a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	9	198	6	C/6	2	-	89 mq	€ 395,30

INDIRIZZO: STRADA SAN GILLIO N. 38/4 PIANO S1

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **E**

nnato a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1

N.C.E.U. **Fg** **Part.** **Sub.** **Cat.** **Cl.** **Zona cens.** **Consi-
stenza** **Rendita**

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	9	198	8	C/2	2	-	26 mq	€ 75,20

INDIRIZZO: STRADA SAN GILLIO N. 38/4 PIANO T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **E**

nnato a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1

CATASTO TERRENI

C.T. **Fg** **Part.** **Sub.** **Qualità.** **Cl.** **Consi-
stenza** **Rendita
Dominicale** **Rendita
Agraria**

	9	192		Sem. Arb.	2	291	€ 2,33	€ 1,95
	9	196		Sem. Irrig	2	581	€ 5,70	€ 5.25

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **E**

nnato a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agencia del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO D**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

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

- per quanto attiene l'unità abitativa, al PIANO TERRENO, si sono riscontrate piccole divergenze planimetriche, nella distruzione degli spazi interni;
- al PIANO MANSARDATO, risultano divergenze sulle destinazioni d'uso e sulla tramezzatura.

A tal proposito, sempre fermo restando quanto si tratterà nella parte dei titoli amministrativi, occorrerà provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con una variazione N.C.E.U. per "*diversa distribuzione degli spazi interni*".

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

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

✚ € 150,00 di diritti di segreteria catastali;
✚ € 600,00 (oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%) quale
onorario del professionista che redige la variazione;
per complessivi (€ 150,00 diritti + € 600,00 onorario + € 30,00
previdenza + € 138,60 I.V.A.) **€ 918,60.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenzia lo stralcio di estratto di mappa sotto riportato, i
confini del lotto in analisi (evidenziato in **arancione** nella mappetta in-
fra riportata) risultano i seguenti:

Fg. 9 mappali 196, 198, 192

- a Nord con Fg. 9 mappale 193,
interessato dalla presente ese-
cuzione, ed inserita nel lotto
3;
- a Levante con Fg. 9 mappali
72 e 323, non interessati dalla
presente procedura;
- a Mezzogiorno con proprietà di
terzi identificata con foglio 9 mappale 197;
- e, a Ponente, con Fg. 9 mappale 83 estraneo alla procedura.



☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 3

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

Druento, terreni in Strada San Gillio

☆☆☆☆☆☆☆☆

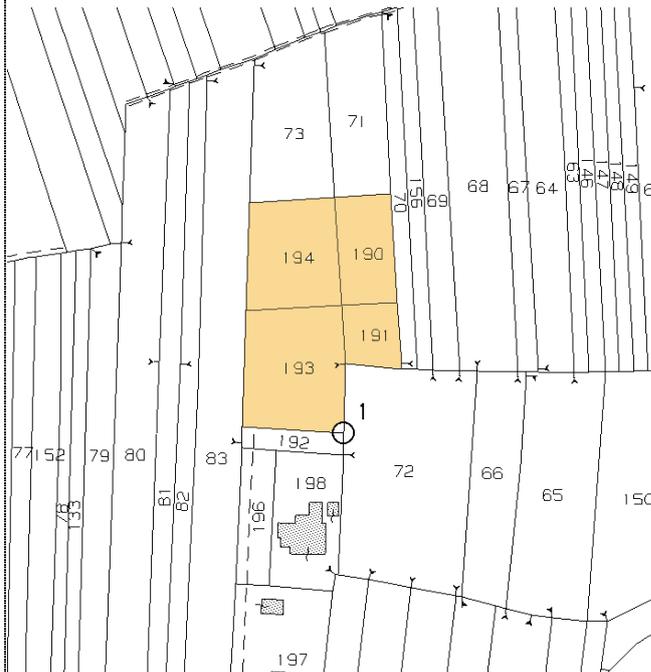
Identificazione del bene

Il terzo e ultimo lotto che si va a forma, risulta composto da soli terreni agricoli, posti sempre in Druento, in Strada San Gillio.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili

Come avanti accennato, i quattro appezzamenti interessati dalla pre-



sente consulenza, formano un sol corpo di forma quasi regolare.

Di fatto in loco, si è potuto appurare come nella risega sud del mappale 193, sia presente un'area a parcheggio ed un

piccolo orto. Estromettendo tale risega, le particelle coltivabili formano un unico lotto di forma regolare.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili in descrizione, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Era-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

riale di Torino, Zona Censuaria di Druento, come segue:

CATASTO TERRENI

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consi- stenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	9	190		Sem. Irr.	2	826	€ 8,11	€ 7,47
	9	194		Sem. Arb.	2	1329	€ 10,64	€ 8,92
	9	191		Sem. Irr.	2	506	€ 4,97	€ 4,57
	9	193		Sem. Arb.	2	1649	€ 13,20	€ 11,07

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **E**

nnato a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Ter-
ritorio di Torino (*visura, estratto di mappa*), viene acclusa al presente
rapporto di stima, quale **ALLEGATO E**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

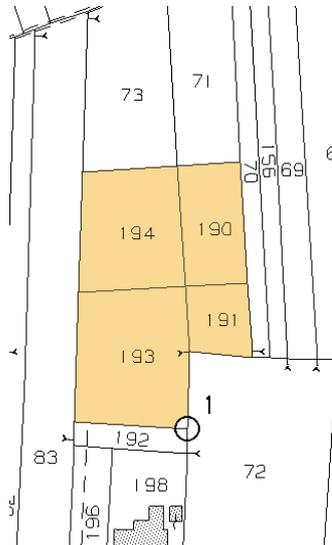
Confini catastali

Come evidenza lo stralcio di elaborato catastale a lato riportato, i
confini catastali del lotto 3 (*si ricorda Mappali 191-190-193-194*) sopra
descritto:

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

- a Nord – con i mappali 71, 73 del foglio 9 non interessato dalla presente vertenza;
- a Est – con i mappali 70 e 72 del foglio 9 non interessato dalla presente procedura;
- a Sud – con i mappali, 72 e 192 del foglio 9 di proprietà di terzi, non in esecuzione;
- a Ovest – con il mappale 83 del Fg. 9 non interessato dalla presente procedura.



☆☆☆☆☆☆☆☆

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

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

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:

1) immobili di proprietà "F" "

LOTTO 1

a) atto rogito Notaio L del 10/12/84 rep. 225.513/12.784 reg. Torino 21/12/84 n° 64.590, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 3/1/1985 ai n° 175/135

la società "F" " con sede Torino acquistò in piena proprietà da M e N i seguenti immobili:

DRUENTO

C.T. Fg. 20 n° 167 mq. 1138

C.T. Fg. 20 n° 263 mq. 1528

b) scrittura privata autenticata nelle firme Notaio O

in data 9/10/93 rep. 48.786/10.746, in data 11/10/93 rep. 48.795 e in data 14/10/93 rep. 48.856 reg. Torino 3/11/93 n° 1547, trascritta

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 9/11/1993 ai n° 27.758/19.419
la società "F " con sede Torino acquistò in piena proprietà i seguenti immobili:

DRUENTO

porzioni di aree edificabili

C.T. Fg. 20 n° 602 mq. 600 da P e Q

C.T. Fg. 20 n° 514 mq. 391 da R , S
e T

C.T. Fg. 20 n° 520 mq. 114 da U e

V

2) immobili di proprietà "E "

LOTTO 2

a) atto rogito Notaio W del 6/12/91 rep. 357.366, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 24/12/1991 ai n° 39.823/27.474

il E , celibe, acquistò in piena proprietà da X

i seguenti immobili:

DRUENTO-Strada Provinciale Druento-San Gillio n. 38/4

-) appezzamento di terreno distinto al C.T. Fg. 9 n° 198, con entrostanti casa di civile abitazione con autorimessa e basso fabbricato nel cortile comprendente box con tettoia

N.C.E.U. Fg. 9 n° 198 sub. 1 Ps-T locali abitazione

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

N.C.E.U. Fg. 9 n° 198 sub. 2 P.T. box

N.C.E.U. Fg. 9 n° 198 sub. 3 P.T. box

--> appezzamento di terreno attiguo

C.T. Fg. 9 n° 192 mq. 291

C.T. Fg. 9 n° 196 mq. 581

b) atto rogito Notaio Y del 5/6/2003 rep. 111.757, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 18/6/2003 ai n° 28.774/20.495

E ricevette in donazione da Z la piena proprietà dei seguenti immobili:

DRUENTO

C.T. Fg. 9 n° 191 mq. 506

C.T. Fg. 9 n° 193 mq. 1649

c) atto rogito Notaio Y del 5/10/2006 rep. 115.282/31.491, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 18/10/2006 ai n° 52.587/32.158

E ricevette in donazione da Z la piena proprietà di:

DRUENTO

C.T. Fg. 9 n° 190 mq. 826

C.T. Fg. 9 n° 194 mq. 1329

Con atto Notaio Y del 5/10/2006 rep. 115.282/31.491, tra-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

scritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 18/10/2006 ai n°
52.588/32.159, i Sig.ri Z , AA e G

rinunciano al diritto di opposizione riguardo agli eventuali atti di
alienazione e costituzione di diritti reali eventualmente disposti dal
donatario E relativamente agli immobili in Druento Fg.
9 n° 190-191-193-194, oggetto delle donazioni di cui ai punti 2/b-c)

Alla donante:

Z nata

quanto oggetto delle donazioni di cui ai punti 2/b-c) pervenne con:

atto rogito Notaio AB del 19/11/93 rep. 67.901/3.006,

trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 26/11/1993 ai n°
29.477/20.650

PERMUTA con cui Z , separazione beni, acquistò in piena
proprietà:

DRUENTO

C.T. Fg. 9 n° 191-193 mq. 506 + 1649 da AC

C.T. Fg. 9 n° 190-194 mq. 826 + 1329 da AD

OSSERVAZIONE:

---CONVENZIONE EDILIZIA³ - PEC - rogito Notaio O

³ Nella relazione Notarile non viene menzionata codesta Trascrizione

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

del 19/7/93 rep. 48.089/10.610 reg. Torino 2/8/93 n° 23.672,
trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 3/8/1991 ai n°
20.995/14.710

tra i proponenti "F", quale proprietaria
del F.20 n° 167 di Druento

---SERVITU' METANODOTTO scrittura privata autenticata nelle
firme Not. AE in data 26/5/95 rep. 63.787 e
Notaio AF in data 14/6/95 rep. 70.398 reg. Novara
19/6/95 n° 861, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 1/7/1995
ai n° 19.426/13.676

a favore: AG /

contro: Z

grava: DRUENTO C.T. Fg. 9 n° 190-191-193

☆☆☆☆☆☆☆☆

3^a porzione di quesito:

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

Anche in questo caso, la descrizione dei beni, avverrà suddividendo
la massa pignorata, in lotti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 1

Druento, Strada le fornaci n. 31/8

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + 1

Descrizione generale del compendio immobiliare

Come anzi descritto, il compendio immobiliare del lotto 1, risulta una villetta monofamiliare, localizzata nella zona periferica della città di



Vista esterna dell'immobile

Druento, in Strada le fornaci n. 31/8.

L'immobile, si eleva per due piani fuori terra (*di cui uno mansardato*), oltre ad un ulteriore pian interrato.

Esternamente, lo stabile, si presenta in un ottimo stato manutentivo (*in quanto di recente fattura*), con pareti perimetrali quasi interamente intonacate. Il solaio di copertura è ligneo con manto, in tegole.

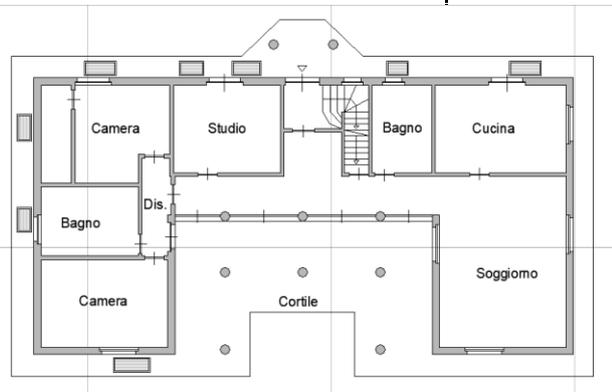
L'immobile, si compone:

PIANO TERRENO

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

➤ INGRESSO/DISIMPEGNO: con pavimentazione in piastrelle e pareti parte intonacate e tinteggiate e, parte (*quelle rivolte verso il cortile interno*) completamente vetrate;



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

➤ CUCINA: con pavimentazione in ceramica e pareti solo parzialmente rivestite in materiale ceramico;

➤ DISIMPEGNO;

➤ DUE BAGNI: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;

➤ UNO STUDIO;

➤ DUE CAMERE DA LETTO: con pavimentazioni lignee (*ulivo*) e pareti



Una camera da letto

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

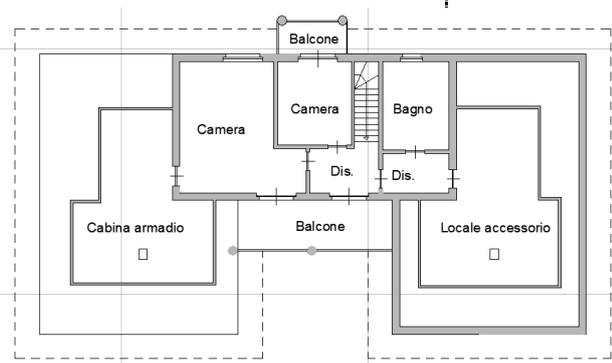
A
contro
E + I

intonacate e tinteggiate.

I serramenti interni di detto piano, sono lignei, così come quelli esterni, che risultano anche provvisti di vetrocamere e gelosie per l'oscuramento notturno. Completa il piano un'ampia area porticata.

PIANO PRIMO: una comoda scala rivestita in materiale ligneo, dislocata nell'ingresso, conduce al piano primo che si compone:

➤ DUE CAMERE DA LETTO: con pavimentazione lignea d'ulivo e pareti intonacate (*si precisa che una delle due camere risulta collegata con un locale sottotetto che allo stato attuale viene utilizzato*



impropriamente⁴ come cabina armadi/sgombero);

➤ UN BAGNO: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;

➤ UN LOCALE ACCESSORIO: detto vano è stato autorizzato a livello



amministrativo come locale accessorio ma, di fatto, risulta una vera e propria cu-

Il locale "accessorio"

⁴ A seguire ne sarà spiegato il motivo

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + 1

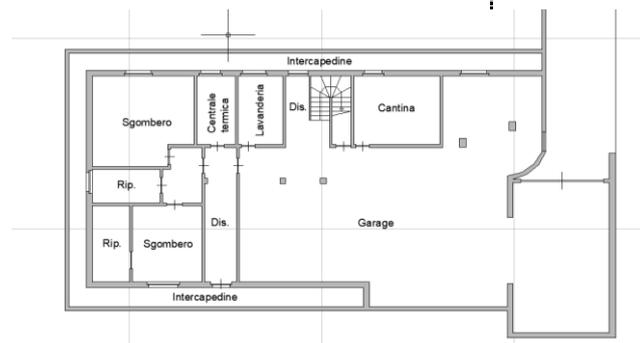
cina, con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate.

Anche in questo caso, tutti i serramenti sono lignei, e quelli esterni provvisti di vetrocamere e gelosie per l'oscuramento notturno.

Una delle due camere da letto, risulta dotata di area balconata, prospiciente l'ingresso dello stabile mentre, il disimpegno del piano permette l'accesso ad un piccolo terrazzino.

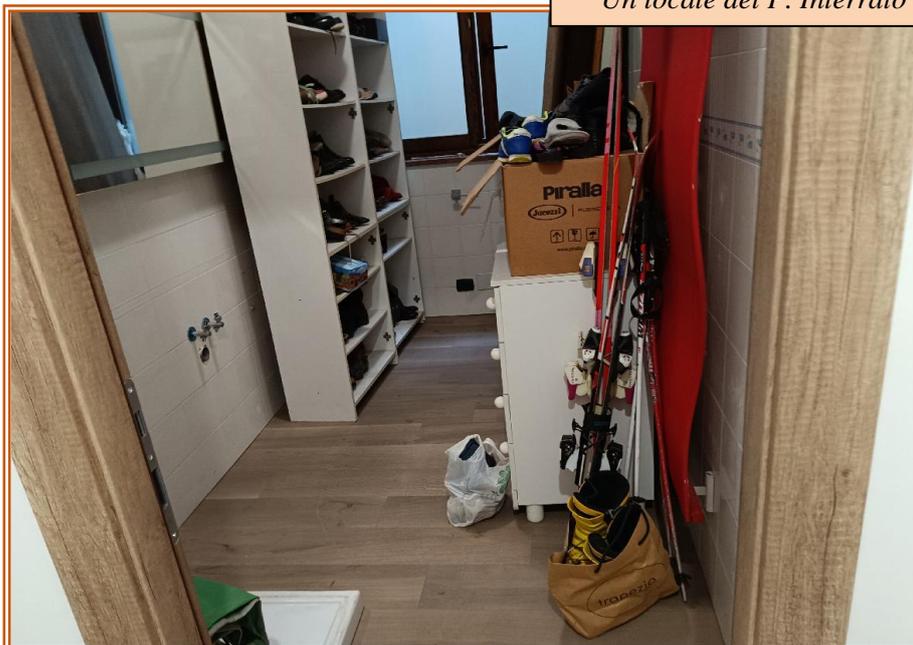
PIANO INTERRATO accessibile a mezzo di scala interna o rampa

carraia esterna. Detto piano, ufficialmente si compone dei locali accessori all'abitazione, quali sgomberi ripostigli, lavanderia, C.T., box auto ecc.



Di fatto, in detto piano si sono

Un locale del P. Interrato



Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

riscontrati dei locali di sgombero, con pavimentazione in laminato e ripostigli con pavimentazione e rivestimenti ceramici. Detti "ripostigli" risultano dotati di attacchi per i sanitari ... (*in sostanza dei veri e propri bagni*).

Anche il box auto presenta pavimentazione in ceramica.

Giova precisare che la rampa di accesso, individuata con un mappale a se stante in cartografia, risulta comune con terze persone non interessate dal presente procedimento.

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

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto



Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

Completano la consistenza dei beni pignorati un'ampia area cortilizia, quasi interamente a verde.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 2

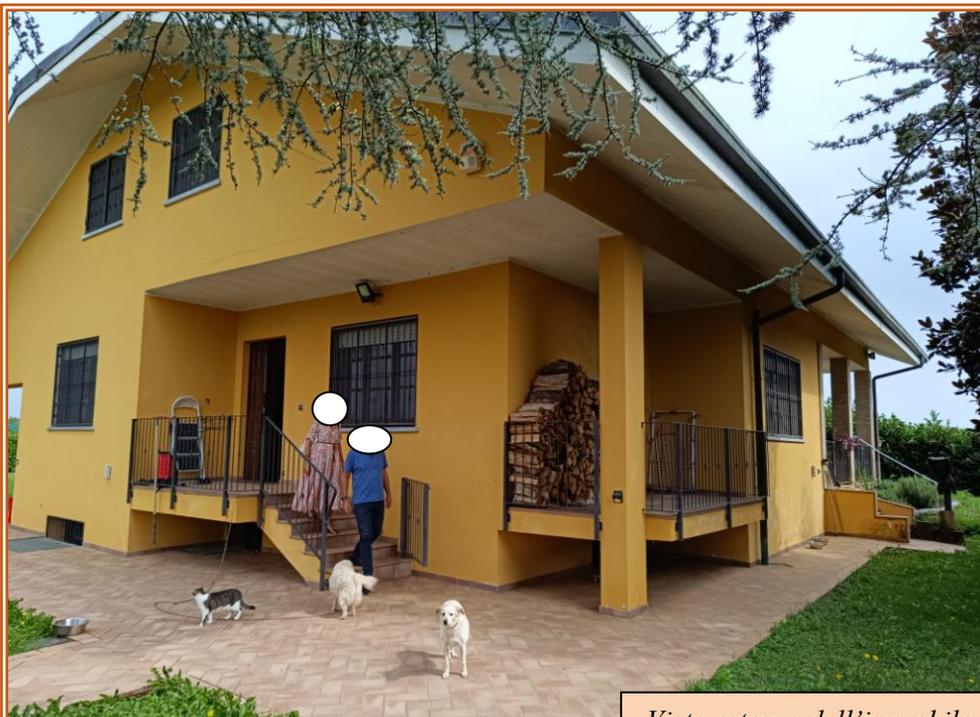
Druento, Strada San Gillio n. 38/4

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione generale del compendio immobiliare

Il compendio inserito nel lotto 2 della presente consulenza, risulta anch'esso una villetta monofamiliare, localizzata nella zona periferica della città di Druento, Strada San Gillio n. 38/4

lo stabile, si eleva per due piani fuori terra (*di cui uno mansardato*),



Vista esterna dell'immobile

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

oltre ad un ulteriore pian interrato

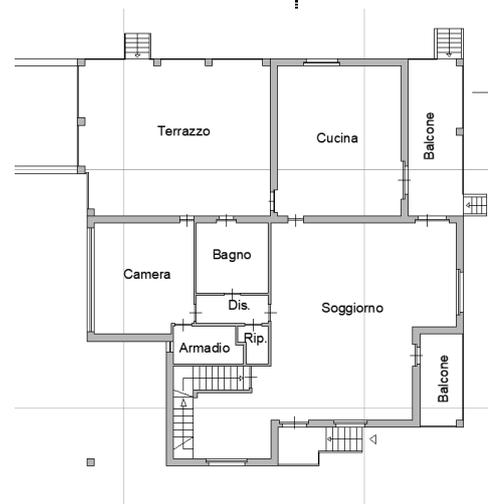
Esternamente, si presenta in un buon stato manutentivo, con pareti perimetrali interamente intonacate e tinteggiate.

Il solaio di copertura è in laterocemento con manto in tegole.

L'immobile, si compone:

PIANO TERRENO

- **SOGGIORNO LIVING:** con pavimentazione in piastrelle e pareti parte intonacate e tinteggiate;
- **CUCINA:** con pavimentazione in ceramica e pareti parte intonacate e parte rivestite in materiale ceramico;
- **UN BAGNO:** con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;
- **UNA CAMERA/STUDIO** caratterizzata da pavimentazione lapidea, pa-



Consulenza: R.G.E. n° 336/23

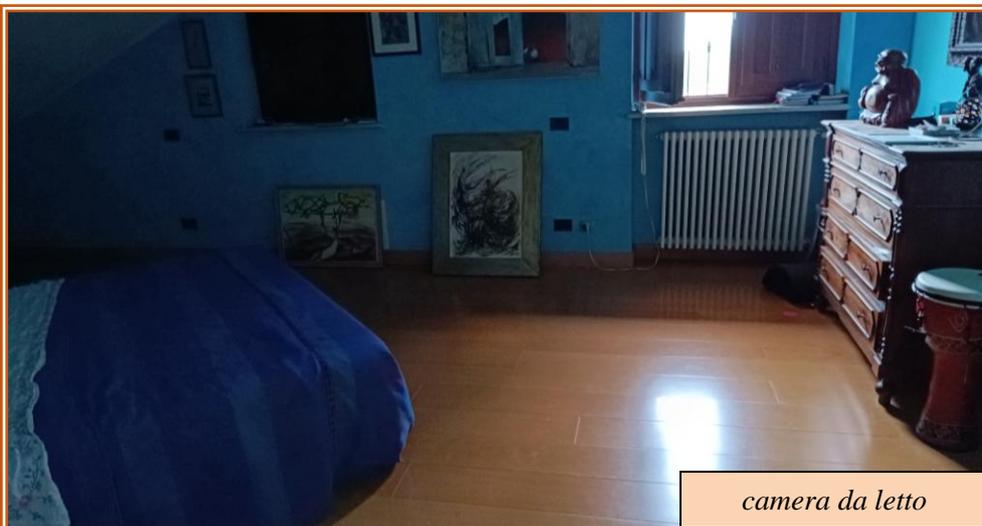
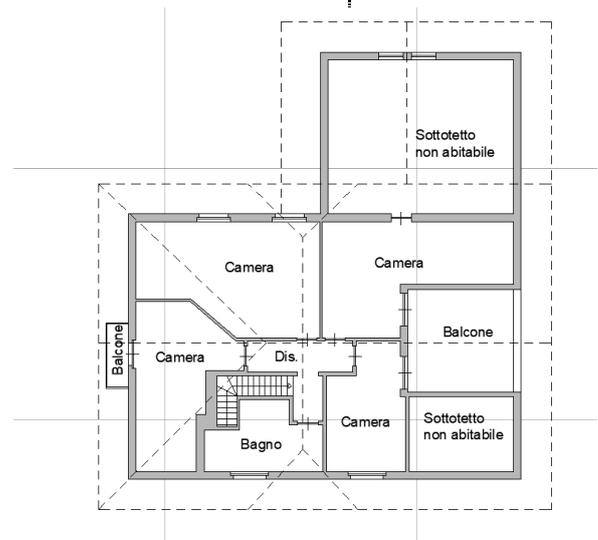
A
contro
E + I

reti quasi interamente intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per una parete che è stata realizzata interamente vetrata.

I serramenti interni di detto piano sono lignei, così come quelli esterni, i quali risultano anche provvisti di vetrocamere e, per la maggior parte, di gelosie per l'oscuramento notturno

PIANO PRIMO: una comoda scala interna, dislocata nei pressi dell'ingresso, conduce al piano primo che si compone:

- QUATTRO CAMERE DA LETTO: con pavimentazione lignea e pareti intonacate e tinteggiate;
- UN BAGNO: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;
- UN SOTTOTETTO: utilizzato parzialmente come cabina armadi, ma di fatto locale



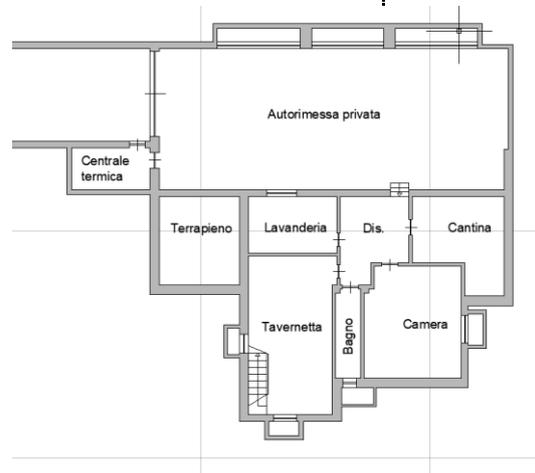
Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

non autorizzato amministrativamente.

Anche in questo caso, tutti i serramenti sono lignei, e quelli esterni risultano provvisti di vetrocamere e gelosie per l'oscuramento notturno.

PIANO INTERRATO: accessibile a mezzo di scala interna o rampa carraia esterna. Detto piano si compone dei locali accessori all'abitazione, quali tavernetta, sgombero, cantina e autorimessa.



La tavernetta

Tutti i locali di detto piano, compreso il box auto, sono caratterizzati da pavimentazione in materiale ceramico, con pareti intonacate e, per la maggior parte dei locali, tinteggia-

te.

Anche per detto piano, i serramenti sono prevalentemente lignei.

Il riscaldamento dell'immobile, avviene a mezzo di caldaia a pellet

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

con termosifoni quali terminali di erogazione mentre, la produzione di A.C.S., avviene a mezzo di caldaietta a G.P.L.

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 dei beni del lotto 2 un'ampia area cortile-zia prevalentemente verde, nonché un'ampia terrazza accessibile



Il giardino

dalla cucina del piano terreno, ed un piccolo manufatto dislocato nell'area cortile, in parte utilizzato come C.T. e, in parte, come magazzino/sgombero aperto.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 3

Druento, Terreni in Strada San Gillio

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione generale

Come avanti accennato, la forma dei quattro terreni, nella sua totali-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

tà, è irregolare. Tuttavia, in loco, si è appurato che la parte sud del mappale 193 è utilizzata in parte come area parcheggio e, in parte come orto.



Stralciando tale area dalla consistenza dei quattro mappali, la forma diventa quadra, attualmente coltivati a grano.

Urbanisticamente, come attesta in C.D.U. allegato alla presente consulenza, detti

mappali ricadono in area "Ep" – "Zona agricola interna all'area pre-parco del Parco Regionale della Mandria" (a seguito della Legge Regionale n. 19 del 29 giugno 2009, denominata Parco).

La superficie catastale di detti immobili è risultata di complessivi 4.310 mq, di cui ca. mq 3.300 (pari a 0,86 G.te Piemontesi) coltivabili e, ca. mq 1.010 utilizzati come parcheggio/orto.



Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

☆☆☆☆☆☆☆☆

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. I
, accertava lo stato di occupazione/utilizzo dei beni sopra descritti. Nella sua relazione datata 29/09/2023 veniva relazionato quanto segue:

LOTTO 1 - Immobili in Strada della Fornace n. 31/8

Gli immobili risultano occupati dalla Signora J , in forza di contratto di locazione (ex art. 2, co 1, L. 431/98) sottoscritto dalla proprietà F e la stessa Signora J . Il contratto risulta stipulato in data 17/07/2019, e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 3, in data 08/08/2019 al numero 007861 - serie 3T.

La durata risulta quadriennale, con decorrenza 01/08/2019, tacitamente rinnovabile per ulteriori quattro anni, ad un canone di € 3.600,00 annui, da pagarsi in rate mensili di € 300,00.

Nella relazione del custode, viene precisato che la signora J

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

, occupa l'immobile insieme alla propria madre, e i due figli ancora minori.

LOTTO 2 - Immobili Strada San Gillio n. 38/4

Gli immobili in parola, risultano occupati dalla signora **K**

, in forza di contratto di locazione (*ex art. 2, co 1, L. 431/98*)

stipulato tra il Signor E e la stessa signora K

, in data 17/07/2019 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 3 in data 01/08/2019 al numero 007612 – serie 3T.

La durata del contratto è di quattro anni, con decorrenza dal 01/08/2019 al 31/07/2023, rinnovabile per ulteriori quattro anni. Il canone pattuito, risulta complessivi € 3.600,00 annui, da pagarsi in rate mensili di € 300,00.

Nella relazione del custode, viene precisato che la Signora K

, occupa prevalentemente da sola l'immobile, salvo ospitare saltuariamente il proprio compagno.

PRECISAZIONI: la Custode, ha precisato che, i contratti di locazione sopra citati, sono stati forniti dalle parti e verificati presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 dalla stessa Avvocata I .

Dalle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3, è emerso che risulta mancante l'adempimento e la comunicazione del

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

rinnovo dei contratti dopo la prima scadenza.

LOTTO 3 – terreni in Strada San Gillio

Secondo quanto verbalizzato in data 18/09/2023 dalla Custode Avv.

I , e come da successive comunicazioni intercorse tra la Custode e parte esecutata, risulta quanto segue:

a) i terreni di cui al Fg. 9 – particella 190 – 191 - 194 e parte del 193 sono condotti da tal signor AH , coltivatore diretto, senza titolo, né pagamento di affitto, a far data dall'acquisto della proprietà da parte del signor (anni 2003 e 2006);

b) la residua porzione del Fg. 9 – particella 193 risulta coltivata a orto da tal signor AI , a scopo personale dall'anno 2008 circa, sine titolo, né pagamento di affitto

c) la restante parte del Fg. 9 – particella 193 è utilizzata come area a parcheggio.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quan-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

tificazione degli oneri di cancellazione;"

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e, verificato/aggiornato 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 15/12/2014 ai n° 39.949 / 6.137*

a favore: A

con sede in – cod. fisc.

contro: F

con sede in per proprietà 1/1

grava: DRUENTO C.F. Fg. 20 n° 668 sub. 4 - 5

2) *ipoteca VOLONTARIA - iscritta il 27/12/2017 ai n° 53.737 / 9.494*

a favore: A

con sede in – cod. fisc.

contro: E

per proprietà 1/1

grava: DRUENTO C.F. Fg. 9 n° 198 sub. 9 – 8 – 6

C.T. Fg. 9 n° 198-190-191-192-193-194-196

contro: F

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

- con sede in* *per proprietà 1/1*
- grava:* *DRUENTO* *C.F. Fg. 20 n° 668 sub. 10 – 5 - 6*
- e contro:* *AJ*
- con sede in* *– Cod. Fisc.*
- grava:* *immobili in VENARIA REALE, non oggetto di esecuzione*
- 3) *ipoteca in RINNOVAZIONE - iscritta il 17/2/2022 ai n° 6.262 / 1.098*
viene rinnovata l'ipoteca volontaria iscritta il 28/2/2002
- a favore:* *AK*
- con sede in* *– cod. fisc. -*
- contro:* *E*
- per proprietà patri a 1/1*
- grava:* *DRUENTO* *C.F. Fg. 9 n° 198 sub. 7 - 8*
- 4) *ipoteca GIUDIZIALE - iscritta il 3/6/2022 ai n° 24.705 / 4.598*
€ 70.000,00 / cap. ingiunto € 52.881,88
- a favore:* *AL*
- con sede in* *– cod. fisc.*
- contro:* *E*
- per proprietà patri a 1/1*
- grava:* *DRUENTO* *C.F. Fg. 9 n° 198 sub. 9 – 8 - 6*
C.T. Fg. 9 n° 198-190-191-192-193-194-196
- e contro:* *AJ*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

sede – *cod.fisc.* -

grava: *immobili in VENARIA REALE, non oggetto di esecuzione*

e contro: *Z*

*nata il 26/1/38 a Santo Stefano Belbo – cod.fisc. TRNDA
A38A66I367A*

e contro: *G*

nato il 13/5/60 a Torino – cod. fisc. PVSMRZ60E13L219V

grava: *immobili in VARISELLA, non oggetto di esecuzione*

5) *PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 9/6/2023 ai n° 28.889 /
18.887*

a favore: *A*

con sede in – *Cod. Fisc.*

contro: *E*

per quota di proprietà 1/1

grava: *DRUENTO C.F. Fg. 9 n° 198 sub. 9 – 8 – 6*

C.T. Fg. 9 n° 198-190-191-192-193-194-196

contro: *F*

con sede in – *per la quota 1/1*

grava: *DRUENTO C.F. Fg. 20 n° 668 sub. 10-5-6*

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Si segnala che c'è corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali
e le visure ipotecarie, **tuttavia NON viene citata** la CONVENZIONE EDI*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

LIZIA che invece risulta nelle Trascrizioni

Si segnala altresì che NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 6/10/2023

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (a 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 (tot. € 105,00)

--- € 294,00 per ogni pignoramento

--- € 444,00 ipoteca giudiziale

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 con-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

dominio; 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.

◇◇◇◇◇◇◇◇

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 accurate ricerche presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Druento, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo all'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene gli immobili, dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

LOTTO 1 – Strada delle fornaci

☞ C.E. 1716 del 08/02/1994 - Pratica edilizia 5543 per nuova costruzione fabbricato abitativo;

☞ C.E. n. 185 del 22/09/1995 - Pratica edilizia n. 5543 variante a C.E. n. 1716 del 08/02/1994;

☞ DIA prot. 8148 del 17/11/98 - Pratica edilizia 7182 sistemazione in-

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

terne;

- ☞ *Agibilità del 11/05/2000;*
- ☞ *C.E. 2584 del 04/07/2001 - Pratica edilizia 7576 - recupero sottotetto ai fini abitativi;*
- ☞ *P.d.C. 485 del 02/09/2010 - pratica numero n. 9571/2010 - per ampliamento del porticato ovest in camera e ampliamento del locale lavanderia;*
- ☞ *SCIA numero pratica 2016/10831 del 28/09/2016 - per sistemazione sottotetto non abitabile con realizzazione tramezzi;*
- ☞ *SCIA prot. N. 10.384/2016 del 28/09/2016 numero pratica 10831-2 - per sistemazione sottotetto non abitabile con realizzazione tramezzi;*
- ☞ *C.I.L.A. numero pratica 2022/12180 – sanatoria opere interne;*
- ☞ *C.I.L.A.S. numero pratica 2022/12238 per miglioramento energetico del palazzo (superbonus);*

LOTTO 2 – strada San Gillio

- ☞ *Art. 26 del 24 gennaio 1992 sanatorie opere interne;*
- ☞ *Art. 26 del 30 marzo 1992 sanatorie opere interne;*
- ☞ *L.E. 1505 del 19/05/1992 - Pratica edilizia 5127 – costruzione di ga*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

rage seminterrato e variazioni estetiche;

- ☞ *C.E.S. 653 del 15/04/1997 - Pratica edilizia 6477 – Condono edilizio;*
- ☞ *C.E. 2589 del 10/07/2001 Pratica edilizia 7610 – ampliamento;*
- ☞ *D.I.A. del 18/10/2001;*
- ☞ *L.A. 604 del 16/01/2002 - Pratica edilizia 7610 – agibilità;*
- ☞ *C.E.S. 2019/89 del 13/12/2019 – Pratica edilizia 8628 – recupero sottotetto (Condono 2004);*
- ☞ *C.I.L.A.S. numero pratica 2022/12170 – per miglioramento energetico del palazzo (superbonus)*

☆☆☆☆☆☆☆☆

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;"

Da un confronto *de visu* tra l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fornito dal Comune di Druento e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il sopralluogo, questo C.T.U. può riferire di aver riscontrato differenze degne di segnalazione, che infra cercherà di riassumere:

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

LOTTO 1 – Strada delle fornaci

Per quanto attiene il **LOTTO 1**, sostanzialmente questo perito ha verificato divergenze all'assetto distributivo interno dell'immobile, tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato. Ne consegue che occorrerà legittimare le diversità, depositando presso l'U.T.C. di Druento, idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Per maggior chiarezza, sono state predisposte alcune tavole grafiche (*che verranno accluse alla presente relazione*) dove sono state evidenziate tutte le disuguaglianze riscontrate.

Per quanto attiene il locale sottotetto accessibile dalla camera da letto, il medesimo a livello amministrativo non risulta ne accessibile ne tantomeno utilizzabile. Pertanto, viste le caratteristiche di tale locale, occorrerà ripristinare i luoghi, tamponando con muratura, la porta che dalla camera da letto, ne permette l'accesso.

Infine occorrerà anche ristabilire la corretta destinazione del sottotetto autorizzato come "locale accessorio" che, allo stato dell'arte, si presenta come cucina.

I costi atti a legittimare tale mancanza possono essere così preventivati:

- ✚ *Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica € 100,00*
- ✚ *Pagamento sanzione amministrativa (in quanto richiesta tardiva rispetto alla chiusura dei lavori) € 1.000,00*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

✚ 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	
Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)	€ 421,50
✚ TOTALE	€ 3.021,50

Oltre a dover chiudere/tamponare la porta che permette di accedere al locale sottotetto, e ripristinare lo stato accessorio del sottotetto recuperato. Interventi di fatto quantificabili forfettariamente in € 2.000,00

LOTTO 2 – strada San Gillio

Leggermente più complessa la situazione dell'immobile del lotto 2.

Per quanto attiene il piano interrato e quello terreno, si sono riscontrate divergenze all'assetto distributivo interno dell'immobile, tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato. Ne consegue che anche in questo caso occorrerà legittimare le differenze, depositando presso l'U.T.C. di Druento, idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Per maggior chiarezza, sono state predisposte alcune tavole grafiche (che verranno accluse alla presente relazione) dove sono state evidenziate tutte le differenze riscontrate.

Singolare invece la situazione del sottotetto/mansarda, laddove parte delle irregolarità riscontrate (*prevalentemente trattasi di tramezzatu-*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

re realizzate in modo difforme rispetto all'autorizzato) a causa delle limitate altezze interne, non possono essere legittimate a livello amministrativo. Ne consegue che, per tali difformità, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.

I costi atti a legittimare tale mancanza possono essere così preventivati:

+ Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica	€ 100,00
+ Pagamento sanzione amministrativa (in quanto richiesta tardiva rispetto alla chiusura dei lavori)	€ 1.000,00
+ 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
Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)	€ 421,50
+ TOTALE	€ 3.021,50

Oltre a dover ripristinare il piano mansardato, così come autorizzato. Tale intervento può essere quantificabile forfettariamente in € 5.000,00

☆☆☆☆☆☆☆☆

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 SICEE

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

della Regione Piemonte, riscontrando che:

- ☞ **Lotto 1** - l'immobile di Strada delle fornaci **NON è provvisto** di Attestato di Prestazione Energetica;
- ☞ **Lotto 2** – l'U.A. di Strada San Gillio risulta provvisto di APE n. 2014 206748 0063, con scadenza 03/03/2024 avente classe energetica "D" ed Indice prestazione energetica 145,6547 kwh/mq.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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*).

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 e*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

lementare 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.

Il C.T.U., ai fini valutativi, terrà conto oltre che della superficie delle seguenti caratteristiche:

per i FABBRICATI

- **ESTRINSECHE**, dovute all'ubicazione dei beni (*centralità, accessibilità,...*);
- **INTRINSECHE** (*panoramicità, luminosità, prospicienza,...*);
- **TECNOLOGICHE**, livello di rifinitura;
- nonché qualsiasi altra caratteristica che influisca sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

per i TERRENI

- **ESTRINSECHE**, legate all'ambiente socioeconomico della zona, nonché a quelle geografiche, climatiche del sito (*centralità, accessibilità, clima,*);
- **INTRINSECHE**, legate alle caratteristiche agronomiche degli immobili (*microclima, altitudine, esposizione, fertilità conformazione del lotto, dotazioni fondiari,*);
- **GIURIDICHE**, ovvero situazioni di uso, affitti, servitù,;
- nonché di qualsiasi altro elemento che possa recare aggiunte e/o detrazioni al valore dei terreni agricoli.

In via preliminare, come ormai da prassi consolidata, la ricerca dei valori è stata effettuata cercando di i cd. Comparabili, in altri termini, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria competente, limitando l'accertamento agli ultimi cinque 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.

Per i terreni agricoli, non risultano compravendite paragonabili che possano essere utilizzate a tal fine. Pertanto, questo perito, ha dovuto effettuare accurate indagini di mercato da fonti primarie, anche

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
 contro
E + I

grazie ad oltre 40 anni di professione, si è potuto rivolgere a più Imprenditori del settore e confrontarsi sui valori di mercato attuali.

Da tutti gli accertamenti condotti, che hanno tenuto conto di tutti i possibili parametri anche legati alla redditività, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima.

Unità Immobiliare	Superf. Superf.	Coeff. Ragg.	Superf. Raguag.	Valore Unitario	Valore	Valore totale lotto
LOTTO 1 - Strada delle Fornaci 31						
Unità Abitativa P.T	160,50	1,00	160,50	1.800,00		288.900,00
Porticati	38,75	0,30	11,63	1.800,00		20.925,00
Unità Abitativa P.1	52,50	1,00	52,50	1.800,00		94.500,00
Balconi/terrazzi	16,00	0,30	4,80	1.800,00		8.640,00
Unità Abitativa P.S1	94,70	0,30	28,41	1.800,00		51.138,00
Cortile	653,60	0,02	13,07	1.800,00		23.529,60
Box piano interrato	172,60	1,00	172,60	700,00		120.820,00
						608.452,60
Costi per sanare i luoghi						5.021,50
Arrotondato per difetto a						603.000,00
LOTTO 2 - Strdale San Gillio 38/4						
Unità Abitativa P.T	135,90	1,00	135,90	1.400,00		190.260,00
Balconi/terrazzi	76,40	0,30	22,92	1.400,00		32.088,00
Unità Abitativa P.1	106,30	1,00	106,30	1.400,00		148.820,00
Balconi/terrazzi	19,30	0,30	5,79	1.400,00		8.106,00
Unità Abitativa P.S1	34,50	0,30	10,35	1.400,00		14.490,00
Cortile	1.479,00	0,02	29,58	1.400,00		41.412,00
Box piano interrato	94,30	1,00	94,30	700,00		66.010,00
						501.186,00

Consulenza: R.G.E. n° 336/23
A <i>contro</i> E + I

Costi per sanare i luoghi	8.021,50
Arrotondato per difetto a	493.000,00
LOTTO 3 - Terreni	
Terreno Fg 9 mappale 190	826,00 1,00 826,00 5,25 4.335,96
Terreno Fg 9 mappale 194	1.329,00 1,00 1.329,00 5,25 6.976,38
Terreno Fg 9 mappale 191	506,00 1,00 506,00 5,25 2.656,17
Terreno Fg 9 mappale 193	1.649,00 1,00 1.649,00 5,25 8.656,17
Totale superficie terreni	4.310,00
Pari a Giornata Piemontesi	1,13
Arrotondato per difetto a	22.624,67
	22.000,00

N.B.

I beni vengono stimati 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.

Si precisa che le valutazioni sono state sviluppate tenendo conto: a) che entrambi i compendi abitativi, risultano locati con una pigione ben al di sotto di un corretto valore di affitto⁵ b) che trattasi di beni in esecuzione per cui già con valori idonei per essere posti in asta.

⁵ Entrambi i contratti stipulati hanno ancora una validità pertanto si è dovuto penalizzare il valore commerciale per via della scarsa rendita che producono gli stessi immobili

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

Il valore dell'intera massa immobiliare risulta pertanto:

LOTTO 1 – € 603.00,00 *seicentotremila/00*

LOTTO 2 - € 493.000,00 *quattrocentonovantatre/00*

LOTTO 3 - € 22.000,00 *ventiduemila/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 procedente 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 competente

Col comma 377 si dispone che "nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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*

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

Paola DEMARIA si possono così sinteticamente riassumere:

☞ la massa immobiliare interessata dalla presente consulenza, risulta composta da fabbricati (Unità Abitative, con relative pertinenze) e terreni localizzati nel Comune di Druento.

In perizia i vari immobili sono stati divisi in tre lotti:

LOTTO 1 – fabbricato con relative pertinenze, localizzato in strada della fornace n. 31/8

LOTTO 2 – fabbricato con relative pertinenze, localizzato in strada San Gillio n. 38/4;

LOTTO 3 – terreni localizzati in strada San Gillio.

☞ Catastalmente, il compendio risulta censito come segue:

○ **LOTTO 1**

N.C.E.U. Fg. 20 mappale 668 subalterni 13 e 14

○ **LOTTO 2**

N.C.E.U. Fg. 9 mappale 198 subalterni 9, 6 e 8

C.T. Fg. 9 mappale 192 e 196

○ **LOTTO 3**

C.T. Fg. 9 mappali 190, 194, 191, 193

☞ Parte eseguita risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati;

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti,

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

*A
contro
E + I*

nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. *ipoteca VOLONTARIA*
iscritta il 15/12/2014 ai n° 39949 / 6137
2. *ipoteca VOLONTARIA*
iscritta il 27/12/2017 ai n° 53737 / 9494
3. *ipoteca in RINNOVAZIONE*
iscritta il 17/2/2022 ai n° 6262 / 1098
4. *ipoteca GIUDIZIALE*
iscritta il 3/6/2022 ai n° 24705 / 4598
5. *PIGNORAMENTO immobiliare*
trascritto il 9/6/2023 ai n° 28889 / 18887

Le trascrizioni di cui sopra, come detto in perizia, saranno cancellate dalla procedura quindi, gli immobili, verranno trasferiti privi di trascrizioni pregiudizievoli.

 Come detto in consulenza, gli immobili in analisi risultano;

- Lotto 1 - occupati dalla Signora J , in forza di contratto di locazione stipulato in data 17/07/2019;
- Lotto 2 - occupati dalla signora K , in forza di contratto di locazione stipulato in data 17/07/2019;
- Lotto 3 – a) i terreni di cui al Fg. 9 – particella 190 – 191 - 194 e parte del 193 sono condotti da tal signor AH

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

, coltivatore diretto;

b) la residua porzione del Fg. 9 – particella 193 risulta coltivato a orto da tal signor AI ;

c) la restante parte del Fg. 9 – particella 193 è utilizzata come area a parcheggio

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, sono emersi i titoli abilitativi elencati a pagina 49, 50 e 51;

☞ L'Unità Abitativa del **lotto 1 è sprovviste** di Attestato di Prestazione Energetica mentre, quella del **lotto 2 ne è dotata**. Dagli accertamenti condotti è emerso che classe energetica dell'alloggio di strada san Gillio è la "D"

☞ La valutazione di **tutti** i Compendi immobiliari suddivisi in Lotti risulta pari a:

- LOTTO 1 – € 603.00,00
- LOTTO 2 - € 493.000,00
- LOTTO 3 - € 22.000,00

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli.

Tanto riferisce il Perito sottoscritto in evasione al mandato ricevuto, il

Consulenza: R.G.E. n° 336/23

A
contro
E + I

quale, ringraziando l'Illustrissimo Magistrato per la fiducia accordata, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 13/10/2023



ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *All. A: Estratto di mappa lotto 1;*
4. *All. B: Documentazione catastale lotto 1;*
5. *All. C: Estratto di mappa lotto 2;*
6. *All. D: Documentazione catastale lotto 2;*
7. *All. E: Documentazione catastale lotto 3;*
8. *All. F: CDU dei terreni interessati dalla procedura esecutiva;*
9. *All. G: Accertamento esperiti presso la C.RR.II;*
10. *All. H: elaborato grafico stato di fatto, stato autorizzato e sovrapposizione per evidenziare le differenze sostanziali – LOTTO 1;*
11. *All. I: elaborato grafico stato di fatto, stato autorizzato e sovrapposizione per evidenziare le differenze sostanziali – LOTTO;*
12. *All. J: APE dell'immobile del lotto 2.*