

**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. Elisa BOSTICCO**  
Progettazione e pratiche edile

**Geom. Gioele SCOTTA**  
Pratiche edili



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO**

### **Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento R.G.E. 692/2020**

Promossa da

**A** , creditrice intervenuta, in surroga della creditrice procedente **B** , rappresentata e difesa dall'Avvocato **C** del Foro di Torino

-CREDITORE PROCEDENTE-

### **Contro**

**X** nata a (TO) il (Cod. Fisc. ) e residente in , n.

- DEBITRICE ESECUTATA -

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Giudice Istruttore **Dottorssa Elisabetta DURETTO**

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

## **SOMMARIO**

**Premessa**

Pagg. 4-8

**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 d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

## **Operazioni peritali**

Pagg. 8-10

**1ª 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; ... ....”*

Pagg. 11-17

**2ª 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 ...”*

Pagg. 17-20

**3ª porzione di quesito:** *“... .. 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg ... ....”*

Pagg. 20-22

**4ª 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*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

**A**  
*contro*  
**X**

<i>dell'occupante ... .."</i>	Pagg. 23
<b>5<sup>a</sup> porzione di quesito:</b> <i>"... .. 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 ... .."</i>	Pagg. 23-26
<b>6<sup>a</sup> porzione di quesito:</b> <i>"... .. 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; ....."</i>	Pagg. 26-27
<b>7<sup>a</sup> porzione di quesito:</b> <i>"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; ... .."</i>	Pagg. 27-28
<b>8<sup>a</sup> porzione di quesito:</b> <i>"... .. 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 ... .."</i>	Pagg. 28-29
<b>9<sup>a</sup> porzione di quesito:</b> <i>"... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; ... .."</i>	Pagg. 29-33

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **692 /2020**

**A**  
contro  
**X**

**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 specifici 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. 33-34

**Conclusioni**

Pagg. 34-36

**Elencazione Allegati**

Pag. 37



### **Premessa**

Durante la fase processuale, l’Ill.ma G.E. Dott.ssa Elisabetta DURETTO, 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 **19/01/2021**, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell’immobile.

A seguito del giuramento esperito dallo scrivente (*risalente al 21 gennaio 2021*), questo perito, *in primis* ha ricercato presso i Pubblici Uffici la residenza della parte esecutata, al fine di effettuare il dovuto

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

sopralluogo cognitivo al compendio.

Durante la fase ispettiva, lo scrivente non poté accedere agli immobili pignorati, in quanto il compendio si presentava alquanto fatiscente, pericolante e del tutto inagibile.

A tal proposito, stante i luoghi e, soprattutto, considerato che il valore venale dell'immobile sarebbe stato irrisorio - *quindi la sua vendita all'asta sarebbe stata del tutto anti-economica per la procedura* - lo scrivente inoltrava istanza all'Ill.mo G.E., per avere delucidazioni nel merito. In altri termini, veniva richiesto se, alla luce di quanto sopra, si doveva procedere o meno con le operazioni di consulenza.

All'udienza del 19/10/2021, il Legale Patrocinante di Parte Procedente, richiedeva all'Ill.mo G.E. Dottoressa Duretto, una sospensione del fascicolo di mesi 24 ai sensi dell'art 624 bis c.p.c., e così sino al 18 ottobre 2023.

A seguito di varie vicissitudini (*Cfr documentazione agli atti*), laddove sembravano esserci propositi transattivi tra le parti, all'udienza del 30 aprile 2024, l'Avvocato C , Legale di parte Creditore Procedente, chiedeva all'Ill.mo Magistrato Dott.ssa Duretto, di disporre la vendita dell'immobile.

Il Giudice dell'esecuzione, accogliendo l'istanza formulata dal Creditore Procedente, rilevato che con provvedimento del 19 gennaio 2021 era stato nominato il Geom. Massimo Romerio quale esperto valutatore ed il medesimo perito aveva già accettato l'incarico, formulava il seguente

### **QUESITO**

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

*"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, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente,*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

*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.)."*

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa Elisabetta DURETTO, con dispositivo datato 30/04/2024 disponeva che, ultimata la relazione, il Consulente provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **692/2020**

**A**  
*contro*  
**X**

copia della medesima ai creditori procedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori esecutati (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato dall'Ill.mo Magistrato **TRENTA GIORNI PRIMA** dell'udienza del 24 settembre 2024, e così entro e non oltre il **24 agosto 2024**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

**I**n data **30/03/2021**, questo Perito, si era già recato sui luoghi oggetto di consulenza, iniziando le operazioni peritali in PINO TORINESE, Via TETTI CIVERA. Nessuno presenziava all'incontro.

In via preliminare occorre precisare che l'immobile rubricato con il numero civico "24", non era quello pignorato. Di conseguenza, lo scrivente, utilizzando come supporto grafico la cartografia catastale, ha ricercato lo stabile oggetto di perizia, rinvenendolo una ventina di metri più a ponente.

Il compendio già nel 2021, risultava alquanto fatiscente, pericolante, e del tutto inagibile. *De visu*, si prendeva altresì atto che lo stato dei luoghi, risultava totalmente diverso rispetto a quello catastale; infatti, mentre a catasto risultavano degli immobili produttori reddito, in loco, il compendio risultava un fabbricato collabente.

**A**lla luce di quanto indicato in premessa, ed in particolare, richiamando l'istanza di questo perito inoltrò il 03/05/2021, e ancora, la sospensione dei termini di mesi 24 (*ai sensi dell'art 624 bis c.p.c.*) e, il



*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

dispositivo dell'Ill.mo Magistrato Dott.ssa Duretto datato 30/04/2024, in data **23/07/2024**, questo Perito, si recava nuovamente sui luoghi oggetto di consulenza, per riprendere le operazioni peritali.

Lo stato dei luoghi, risultava nettamente peggiorato rispetto alla situazione riscontrata nel 2021. Infatti, lo stabile, risultava in completo stato di abbandono, ormai interamente avvolto da infestanti, che non permettevano nemmeno di identificarlo dalla pubblica via, e soprattutto, ne impedivano di fatto l'accesso. Tant'è che codesto Stimatore ha inoltrato istanza in data 25/07/2024 chiedendo al G.E. (visto che non era stato possibile effettuare l'accesso) se procedere:

- a) limitando la fase descrittiva a quanto visto da strada (quindi senza aver contezza dell'interno degli immobili);
- b) tenuto conto che l'immobile non è assolutamente accessibile, effettuando in sostituzione delle riprese aeree a mezzo di drone, visto che codesto CTU è in possesso di patentino e del relativo drone;
- c) oppure se l'Ill.mo Giudice lo ritiene, richiedere a Parte Procedente, a proprie cure e spese, l'intera pulizia dei luoghi per permetterne l'accesso.

Ad oggi nulla è pervenuto nel merito, per cui, vista l'imminente scadenza questo perito ha proceduto ugualmente nel rapporto di valutazione. Nel corso della fase ispettiva, veniva quindi redatto (*limitatamente a quanto visionabile*) un rilievo fotografico, degli immobili.

**C**ome si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

Comune di Pino Torinese, 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'Agencia 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.

**S**tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissima Dott.ssa Elisabetta DURETTO, 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.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

I citati sopralluoghi, **sono stati verbalizzati** e, gli stessi documenti, **allegati 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**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X



**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** esplicativa. Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.



**1<sup>a</sup> 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 manufatti edilizi, localizzati nel Comune Amministrativo di Pino Torinese, in una piccola borgata distante 3,5 km dal centro cittadino e più precisamente, in Via Tetti Civera (*negli atti è riportato il civico 24 ma, di fatto, detto civico corrisponde ad altro compendio edilizio limitrofo a quello pignorato; pertanto l'immobile risulterebbe s.n.c.*).

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

☆☆☆☆☆☆☆☆

### Identificazione del bene



Mappa Satellitare

Come anzi detto e, come visibile dallo stralcio di mappa satellitare sopra riportato, il compendio in analisi, risulta decentrato rispetto al centro cittadino di Pino Torinese, localizzato in una borgata, caratterizzata da una scarsa conurbazione edilizia.



Mappa Satellitare

Al fine di fornire una rapida individuazione degli immobili 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 numerizzato<sup>1</sup> -Catasto Terreni -

<sup>1</sup> 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° 692 /2020

A  
contro  
X

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

### CATASTO URBANO

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
.								
U.A.	13	793	1	B.C. N.C.	-	-	-	

INDIRIZZO: VIA CIVERA N. 24 PIANO T

TRATTANDOSI DI B.C.N.C. TALE IMMOBILE RISULTA SENZA INTESTAZIONE

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
.				.				
U.A.	13	793	2	C/7	U	-	35 mq	€ 86,76

INDIRIZZO: VIA CIVERA N. 24 PIANO T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ X

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà 1/1

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
.				.				
U.A.	13	793	3	C/2	1	-	21 mq	€ 55,31

INDIRIZZO: VIA CIVERA N. 24 PIANO T - 1

INTESTAZIONE CATASTALE:



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
contro  
**X**

➤ **X**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà 1/1

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
.				.				
U.A.	13	793	4	C/2	1	-	55 mq	€ 144,87

INDIRIZZO: VIA CIVERA N. 24 PIANO T - 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **X**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà 1/1

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
.				.				
U.A.	13	793	5	C/2	1	-	62 mq	€ 163,30

INDIRIZZO: VIA CIVERA N. 24 PIANO T - 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **X**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **692/2020**

**A**  
contro  
**X**

Territorio di Torino (*visure e schede catastali*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO B**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Posto che lo scrivente non ha potuto accertare "de visu" lo stato dei luoghi dacché, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere all'immobile per i problemi avanti descritti, ne consegue, che questo perito non possa esprimersi nel merito di eventuali divergenze planimetriche tra luoghi e schede catastali.

Tuttavia, trattandosi di immobili che versano in **condizioni di rovina e degrado, non agibili e non più integri**, si ritiene che la categoria catastale sia errata e, di fatto, gli immobili di cui sopra, debbano essere censiti in categoria "**F2**" ovvero come **Unità Collabenti**.

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

- ✚ € 200,00 di diritti di segreteria catastali;
  - ✚ € 800,00 (*oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%*) quale onorario del professionista che redige la variazione;
- per complessivi (€ 200,00 diritti + € 800,00 onorario + € 40,00 previdenza + € 184,80 I.V.A. ) **€ 1.224,80.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

### **Confini catastali**

Come evidenzia l'Estratto cartografico sotto riportato, i confini della particella oggetto di perizia (*evidenziato in **giallo** nella mappetta sotto*



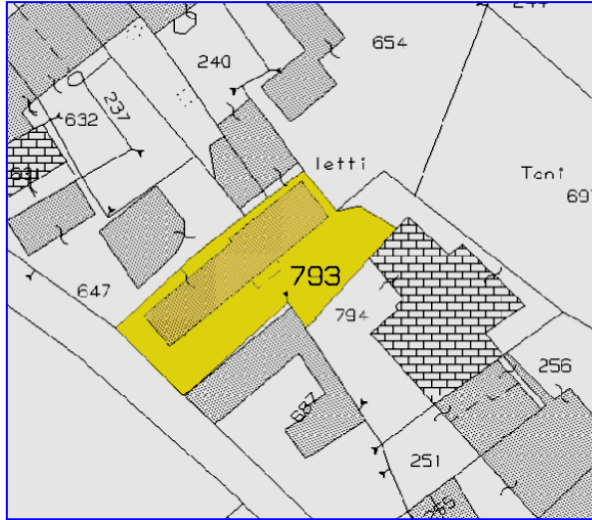
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

riportata) risultano i seguenti:

**Fg. 13 mappale 793:**

- a Nord-Ovest con mappali 647, 648 e 240 del Fg. 13 non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Nord-Est con Fg. 13 mappali 654, 794, non coinvolti nel procedimento *de quo*;
- a Sud-Est con mappali 794 e 687 non interessati dalla presente procedura;
- e, a Sud-Ovest, con la pubblica Via denominata Via Tetti Civera (*in alcuni documenti chiamata semplicemente Via Civera*).



☆☆☆☆☆☆☆☆

**2<sup>a</sup> 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

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, il soggetto debitore, risulta effettivamente proprietario degli immobili 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:

☞ atto rogito Notaio D del 20/07/2010 rep.  
10.868/7.205, trascritto il 26/07/2010 al n° 31.211/19.992

In tale negozio giuridico la Signora X , acquistava in piena proprietà dal Signor E , i seguenti immobili:

*in Pino Torinese, Via Civera n. 24*

- *C.F. Fg. 13 n° 793 sub. 1-2-3-4-5*
- *C.T. Fg. 13 n° 793*

Al venditore E nato il a , i suddetti  
beni pervennero:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

a) in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$ :

atto rogito Notaio F del 09/02/1971 rep.  
34.331/12.035 registrato a Torino il 19/02/1971 al n° 7.416, trascritto il  
02/03/1971 al n° 12.202/9.632 con il quale i Signori E e G  
acquistavano in parti uguali dal Signor h i seguenti  
immobili:

*Pino Torinese, fabbricato in pessime condizioni di manutenzione così rubri-  
cato in Agenzia del Territorio:*

- C.T. Fg. 13 n° 246 mq. 193 Fabbricato Rurale
- C.T. Fg. 13 n° 247 mq. 273 Fabbricato Rurale

b) in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$ :

successione del fu G nato il a ,  
e deceduto il . Denuncia di successione registrata presso  
Ufficio del Registro di Chieri in data 17/05/2005 reg. n° 14 vol. 537,  
trascritta il 1/2/2006 al n° 5.194/3.264, devoluta per legge al fratello  
E . Cadde in successione la quota di  $\frac{1}{2}$  spettante al defunto sui  
seguenti immobili:

*in Pino Torinese*

- C.T. Fg. 13 n° 246 mq. 193 Fabbricato Rurale
- C.T. Fg. 13 n° 247 mq. 273 Fabbricato Rurale

"Accettazione Tacita di Eredità" avvenuta con rogito Notaio D

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

in data 20/07/2010 rep. 10.868/7.205, trascritta il 29/12/2010  
ai n° 52.955/33.912.

☆☆☆☆☆☆☆☆

### 3<sup>a</sup> porzione di quesito:

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

Il compendio immobiliare in trattazione, come già detto varie volte,  
risulta un manufatto edilizio "collabente", localizzato in una piccola



**Attenzione:**  
*vista esterna  
dell'immo-  
bile del 2021*

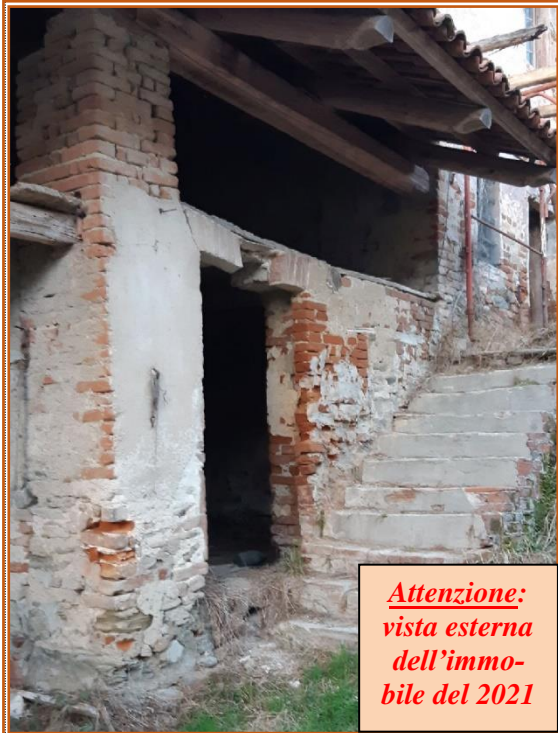
borgata di campagna di Pino Torinese, in Via Tetti Civera.

Lo stabile, si eleva per due piani fuori terra, ed esternamente si pre-  
senta in un pessimo stato manutentivo, con strutture fatiscenti, non  
certamente abitabile né agibile, a causa del degrado strutturale ed  
impiantistico che lo interessa.

La struttura di copertura risulta parzialmente collassata e, le pareti  
perimetrali, soggette a forti degradi.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X



**Attenzione:**  
*vista esterna  
dell'immo-  
bile del 2021*

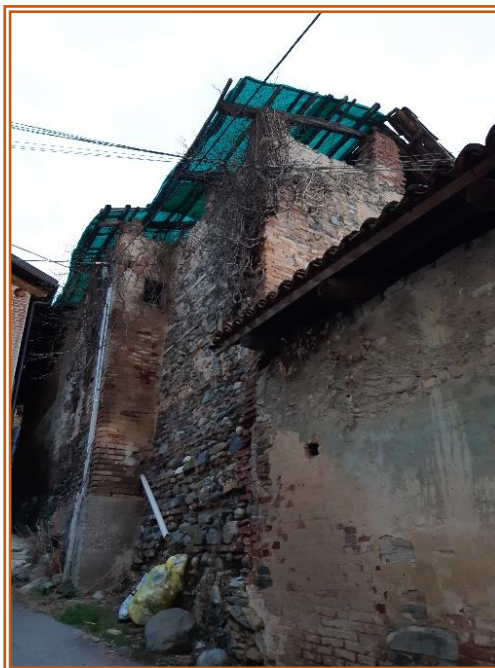
Al momento del primo sopralluogo (*anno 2021*), l'immobile era privo di finiture e/o impianti, anche perché avente destinazione accessorie all'attività agricola, quali magazzino e tettoie.

Le pareti esterne risultano parte intonacate e parte in mattoni a vista (*prevalentemente perché l'intonaco si è*

*degradato e, staccato dal supporto*).

La copertura presenta struttura lignea (*alquanto degradata e pericolante, tant'è che una parte del tetto è crollata*) e, il manto di copertura, come da tradizione agricola locale (*perlomeno la parte non ancora crollata*) risulta in coppi.

Da strada, è visibile un piccolo intervento di sostituzione del manto, da coppi in onduline di plastica, verosimilmente finalizzato a porre un "rappezzo" ai degradi ed ai crolli del tetto.



**Attenzione:**  
*vista esterna  
dell'immo-  
bile del 2021*



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

Durante il sopralluogo esperito nel 2024 (*tre anni dopo*), i luoghi risulta-



*Vista esterna dell'immobile nel 2024*

vano visivamente mutati ... gli immobili non risultavano più accessibili, non solo per lo stato di degrado e abbandono in cui riversano, ma soprattutto perché i luoghi erano ormai invasi da infestanti, che ne impedivano sia la visione sia l'accesso.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

☆☆☆☆☆☆☆☆

#### 4<sup>a</sup> 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, lo scrivente prendeva atto delle caratteristiche dello stabile e, in particolare, dello stato di abbandono del compendio.

Ciò posto, risultava pertanto palese che, il compendio (*si ribadisce inagibile*) sia nelle disponibilità della parte debitrice esecutata.

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

#### 5<sup>a</sup> 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 quantificazione 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 nelle certificazioni allegate al

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
contro  
**X**

fascicolo del procedimento.

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

1) *ipoteca VOLONTARIA - iscritta il 26/7/2010 ai n° 31.212 / 6.478*

*a favore: B*

*con sede in - Cod. Fisc.*

*contro: X*

*cod. fisc.*

*per la quota di 1/1*

*grava su: Pino Torinese*

*C.F. Fg. 13 n° 793 sub. 1-2-3-4-5*

*C.T. Fg. 13 n° 793*

2) *ipoteca GIUDIZIALE - iscritta il 23/5/2012 ai n° 18.633 / 2.694*

*di € 33.000,00 / cap. ingiunto € 18.000,00*

*a favore: I*

*nata il a*

*Cod. Fisc.*

*contro: X*

*cod.*

*per la quota di 1/1*

*grava su: Pino Torinese*

*C.F. Fg. 13 n° 793 sub. 2-3-4-5*



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

3) *PIGNORAMENTO immobiliare - trascritto il 4/9/2012 ai n° 31.763 /  
23.335 di importo € 27.953,46*

*a favore: I*

*nata il a*

*Cod. Fisc.*

*contro: X*

*cod. fisc. 2*

*per la quota di 1/1*

*grava su: Pino Torinese*

*C.F. Fg. 13 n° 793 sub. 1-2-3-4-5*

*C.T. Fg. 13 n° 793*

4) *PIGNORAMENTO immobiliare - trascritto il 26/10/2020 ai n° 36.190 /  
25.491 di € 110.558,46*

*a favore: B*

*con sede in - Cod. Fisc.*

*contro: X*

*cod. fisc.*

*per la quota di 1/1*

*grava su: Pino Torinese*

*C.F. Fg. 13 n° 793 sub. 1-2-3-4-5*

<sup>2</sup> Si segnala che il codice fiscale della parte esecutata non risulta corretto; è stata inserita come ultima lettera del codice fiscale la "V" al posto della "Q"

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
contro  
**X**

*C.T. Fg. 13 n° 793*

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Si segnala che c'è corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le visure ipotecarie.*

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*  
--- € 294,00                  *per ogni pignoramento (quindi complessivi € 588,00)*  
--- € 294,00                  *ipoteca giudiziale*

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

6<sup>a</sup> 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
contro  
**X**

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.

◇◇◇◇◇◇◇◇

### 7<sup>a</sup> 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 Pino Torinese, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo agli immobili oggetto di valutazione.

Per quanto attiene detti manufatti, dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- ☞ *L.E. 512/1960 del 23/06/1960 – Riattamento casa esistente;*
- ☞ *C.E. n. 440/1977 del 30/09/1977 – Riattamento magazzino agricolo;*
- ☞ *C.E. n. 855/1979 del 17/12/1979 – Modifica aperture esistenti;*
- ☞ *Condono n. 856/1986 del 12/10/1995 - Cambio di destinazione d'uso, da magazzino a stalla;*
- ☞ *DIA 79/2005 del 31/08/2005 – Manutenzione straordinaria;*
- ☞ *P.d.C. 267/2010 (Pratica edilizia 42/2010) Recupero ai fini abitativi*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

*di rustico ai sensi L. 09/03;*

☞ *Autorizzazione Paesaggistica n. 43/2010 Recupero ai fini abitativi di rustico ai sensi L. 09/03;*

☞ *Autorizzazione Paesaggistica 386/2012 Variante alla autorizzazione in sub delega 43/2010;*

☞ *Autorizzazione Paesaggistica 56/2013 Variante alla autorizzazione in sub delega 43/2010;*

☞ *CILA 91/2019 del 03/05/2019 - opere di messa in sicurezza de tetto;*

☞ *Autorizzazione Paesaggistica 92/2019 - messa in sicurezza tramite demolizione elementi pericolanti quali balcone in legno, ringhiera e tettoia e rifacimento manto di copertura con la stessa tipologia di materiale esistente.*

☆☆☆☆☆☆☆☆

### 8<sup>a</sup> 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; ... ..."*

Per quanto attiene gli immobili *de quibus*, come visto nella precedente porzione di quesito, il Signora E , prima, e poi la Signora X , hanno richiesto innumerevoli titoli abilitativi finalizzati

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
contro  
**X**

al recupero edilizio del compendio pignorato.

Tuttavia, lo stabile, non è mai stato rimaneggiato e, ad oggi, come più volte detto, si trova in condizioni di collabenza, privo di ogni qualsivoglia requisito di utilizzabilità e, naturalmente, privo di agibilità.

I permessi sopra elencati, ad oggi, risultano tutti scaduti; pertanto, l'aggiudicatario del compendio in analisi, dovrà richiedere nuovi titoli abilitativi (sia a livello Comunale sia a livello paesaggistico) per poter "Recuperare" detto compendio edilizio (si ricorda che allo stato attuale, trattasi di tettoie/magazzini e non di abitazione, dacché i titoli richiesti per recuperare il rustico in parola ai fini abitativi, non hanno mai avuto seguito).

☆☆☆☆☆☆☆☆

Trattandosi di immobili privi di impianti e, non essendo immobili residenziali, ma puramente accessori all'attività agricola, è palese che il compendio **NON sia provvisto** di Attestato di Prestazione Energetica.

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

### 9<sup>a</sup> 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° 692 /2020

A  
contro  
X

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.

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*,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
*contro*  
**X**

*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.

In via preliminare, come ormai da prassi consolidata, la ricerca dei valori è stata effettuata cercando di individuare beni 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. Tuttavia, vista la tipologia di immobile (*non residenziale ma accessoria, ovvero a servizio dell'agricoltura*) e le caratteristiche di collabenza, 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 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
 contro  
 X

valori da utilizzare come base di stima:

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
Immobile	mq	€/mq	€
<b>Unità Collabente distinta al N.C.E.U. al Fg. 13 mappale 793 sub. 2-3-4-5 – compresa area pertinenziale</b>	248,00 <sup>3</sup>	50,00	12.400,00
<b>TOTALE arrotondato per difetto</b>			<b>12.000,00</b>

***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.*

*Nella valutazione questo estimatore ha dovuto tener conto degli attuali alti costi di ristrutturazione derivanti dal famigerato 110 che ha indubbiamente alzato i prezzi dei materiali costruttivi ed inoltre, ha dovuto tenere debitamente conto di quanto potrebbe essere venduto l'immobile ristrutturato*

<sup>3</sup> Superficie catastale. Non essendo stato possibile effettuare le misurazioni del caso, in quanto l'immobile risulta pericolante, si è adottato pertanto quale base di calcolo la superficie catastale.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

A  
contro  
X

*nella zona in questione che si ricorda distare dal centro di pino torinese 3.5 km. Inoltre l'esposizione del compendio pignorato non ha pregio neanche nel rispetto di una vista panoramica.*

*Il valore dell'intera massa immobiliare risulta pertanto:*

**LOTTO UNICO – € 12.000,00 dodicimila/00**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10<sup>a</sup> 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 procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

**A**  
*contro*  
**X**

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 Elisabetta DURETTO](#) si possono così sinteticamente riassumere:

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

☞ la massa immobiliare interessata dalla presente consulenza, risulta composta da immobili facenti parte di un compendio collabente, localizzati nel Comune di Pino Torinese, Via Tetti Civera.

☞ Catastalmente, il compendio risulta censito come segue:  
*N.C.E.U. Fg. 13 mappale 793 subalterni 1-2-3-4-5*

☞ Parte eseguita risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati;

☞ 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 26/7/2010 ai n° 31212 / 6478*
2. *ipoteca GIUDIZIALE*  
*iscritta il 23/5/2012 ai n° 18633 / 2694*
3. *PIGNORAMENTO immobiliare*  
*trascritto il 4/9/2012 ai n° 31763 / 23335*
4. *PIGNORAMENTO immobiliare*  
*trascritto il 26/10/2020 ai n° 36190 / 25491*

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

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020*

*A*  
*contro*  
*X*

☞ Come detto in consulenza, gli immobili in analisi risultano liberi, in quanto inagibili;

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative allo stabile, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici di Pino Torinese, sono emersi i titoli abilitativi elencati a pagina 27 e 28;

Parte dei suddetti titoli, risultavano finalizzati al recupero ai fini abitativi del compendio in analisi; anche se, ad oggi, i titoli edilizi risultano ormai scaduti e i lavori, mai iniziati;

☞ Gli immobili sono privi di Attestato di Prestazione Energetica

☞ La valutazione dell'intero compendio immobiliare è stata stimata a corpo in € 12.000,00 tenendo conto degli attuali alti costi di ristrutturazione degli immobili e, di quanto potrebbe essere venduto l'immobile ristrutturato nella zona in questione che si ricorda distare dal centro di pino torinese 3.5 km

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

Pinerolo, lì 16/08/2024

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 692 /2020

**A**  
*contro*  
**X**



**ALLEGATI:**

1. *Dossier fotografico;*
2. *All. A: Estratto di mappa;*
3. *All. B: Documentazione catastale;*
4. *All. C: Accertamento esperiti presso la C.RR.II;*
5. *All. D: Titoli edilizi reperiti presso i Pubblici Uffici;*