

**Arch. Gabriella Chiara INFANTE**  
Studio in Torino, Via Servais n. 200/E/5  
Telefono/Fax 011/75.75.004 - Telefono Cellulare 333/12.06.283  
E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it  
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; P.IVA: 09029690014

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**ILL.MO GIUDICE  
DOTT.SSA JOLANDA NOLI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 639/2023**

**AAAA AAAA SPV Srl**, società a responsabilità limitata con socio unico codice fiscale AAAAAA e per essa in qualità di mandataria con rappresentanza A1A1A1 A1A1A1 A1A1A1 spa già CF A1A1A1 A1A1A1 spa con sede legale in Roma CF AAAAAA, rappresentata e difesa dagli avvocati Andrea C. Grosso e Valentina Barla, con studio in C.so Galileo Ferraris n. 43 a Torino. **Parte procedente**

**BBBB Srl**, con sede legale in Torino CF BBBBBB, in persona del Legale Rappresentante B1B1 B1B1 B1B1. **Parte esecutata**

**RELAZIONE DI PERIZIA**



**INDICE**

Incarico .....	Pag.	3
Dati del pignoramento immobiliare .....	Pag.	3
Elenco degli immobili oggetto di perizia .....	Pag.	4
Valore di mercato .....	Pag.	4
<b>LOTTO DI PERIZIA</b>		
<b>Lotto n. 1</b> .....	Pag.	6
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 32 alloggio vani 2,5 Via Allevè piano 2°		
Scheda riassuntiva – Lotto 1 .....	Pag.	20
<b>Lotto n. 2</b> .....	Pag.	21
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 28 alloggio vani 2,5 Via Allevè piano 1°		
Scheda riassuntiva – Lotto 2 .....	Pag.	34
<b>Lotto n. 3</b> .....	Pag.	35
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 33 alloggio vani 3,0 Via Allevè piano 2°		
Scheda riassuntiva – Lotto 3 .....	Pag.	49
<b>Lotto n. 4</b> .....	Pag.	50
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 22 alloggio vani 2,0 Via Allevè piano T		
Scheda riassuntiva – Lotto 4 .....	Pag.	63
<b>Lotto n. 5</b> .....	Pag.	64
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 29 alloggio vani 2,5 Via Allevè piano 2°		
Scheda riassuntiva – Lotto 5 .....	Pag.	77
<b>Lotto n. 6</b> .....	Pag.	78
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 34 alloggio vani 9,5 Via Allevè piano 3°		
Scheda riassuntiva – Lotto 6 .....	Pag.	93
<b>Lotto n. 7</b> .....	Pag.	94
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 24 alloggio vani 2,5 Via Allevè piano 1°		
Scheda riassuntiva – Lotto 7 .....	Pag.	107
<b>Lotto n. 8</b> .....	Pag.	108
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 26 alloggio vani 3,5 Via Allevè piano 1°		
Scheda riassuntiva – Lotto 8 .....	Pag.	122
<b>Lotto n. 9</b> .....	Pag.	123
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 31 alloggio vani 3,5 Via Allevè piano 2°		
Scheda riassuntiva – Lotto 9 .....	Pag.	136
<b>Lotto n. 10</b> .....	Pag.	137
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 25 alloggio vani 3,5 Via Allevè piano 1°		
Scheda riassuntiva – Lotto 10 .....	Pag.	150
<b>Lotto n. 11</b> .....	Pag.	151
Fg. 52 mappale n. 275 Sub. 27 alloggio vani 2,5 Via Allevè piano 1°		
Scheda riassuntiva – Lotto 11 .....	Pag.	164
Indice degli allegati .....	Pag.	165

### **INCARICO**

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Jolanda Noli conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n° 6427, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 3455 e dei Periti al n° 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 (allegato n. 1).  
Il CTU prestava il giuramento di rito in modalità telematica (allegato n. 2).

---

### **RISPOSTE AL QUESITO**

---

#### **Dati del pignoramento immobiliare**

Atto di pignoramento immobiliare del 02.08.2023 Rep. 17500  
(trascrizione a Pinerolo del 12.09.2023 - R.P. n. 5974)<sup>1</sup>

#### Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Pragelato, Via Allevè;
- b) gravante sulle porzioni immobiliari, così censite al Catasto Fabbricati:
  - Foglio 52, part. 275, Sub. 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34;
- c) a favore di: AAAA AAAA Srl
- d) contro la società BBBB Srl, per la piena proprietà.

I dati dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sia a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione e sia nell'istanza di vendita.

Tali dati corrispondono altresì a quanto indicato nel titolo di provenienza.

**Pertanto, si riferisce la conformità dei dati indicati nel pignoramento con quanto pervenuto alla società esecutata e con la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. presente in atti.**

---

<sup>1</sup> Trascrizione del pignoramento immobiliare del 12.09.2023 riportato all'allegato n° 8.

## ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Costituiscono oggetto di perizia le seguenti porzioni immobiliari a destinazione abitativa, collocati nel comune di Pragelato e censiti al NCEU come segue:

<b>Lotto di perizia</b>	<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Vani</b>	<b>Via</b>	<b>Piano</b>
n. 1	52	275	32	A/2	2,5	Allevè	2
n. 2	52	275	28	A/2	2,5	Allevè	1
n. 3	52	275	33	A/2	3,0	Allevè	2
n. 4	52	275	22	A/2	2,0	Allevè	T
n. 5	52	275	29	A/2	2,5	Allevè	2
n. 6	52	275	34	A/2	9,5	Allevè	3
n. 7	52	275	24	A/2	2,5	Allevè	1
n. 8	52	275	26	A/2	3,5	Allevè	1
n. 9	52	275	31	A/2	3,5	Allevè	2
n. 10	52	275	25	A/2	3,5	Allevè	1
n. 11	52	275	27	A/2	2,5	Allevè	1

## VALORE DI MERCATO

Il CTU allo scopo di determinare i valori attuali di mercato ha fatto riferimento ai dettami disciplinari dell'estimo immobiliare.

In particolare, ritiene opportuno precisare che *“Il valore di mercato come oggetto di giudizio di stima si differenzia naturalmente dal prezzo di mercato.*

*Mentre il prezzo di mercato è una realtà che si configura come la quantità di denaro mediante la quale è stato scambiato un determinato bene, il valore, oggetto di stima, non può essere accertato sul mercato, ma è una previsione legata alla più probabile quantità di denaro con la quale potrebbe essere scambiata una determinata cosa”.*

Rilevato che il quesito del Giudice richiede al CTU di determinare *il valore attuale di mercato*, ne consegue che utilizzare, ai fini della determinazione dell'aspetto economico, il *“valore di mercato, significa ricercare il valore con il quale il bene sarebbe scambiato in una libera transazione”.*

*Per libera transazione non vuole intendersi mercato perfetto, ma semplicemente che la contrattazione tra le parti avviene in modo tale che gli operatori economici sono sottoposti in modo uniforme alle forze che agiscono sul mercato”* (da Nuovo Trattato di Estimo Ed. Maggioli).

### Il CTU riferisce che la valutazione viene effettuata facendo riferimento in particolare a:

- ✚ fattori estrinseci dell'edificio all'interno di un raggio di 500 m all'unità immobiliare (tengono conto dell'ubicazione del fabbricato all'interno del tessuto urbano);

- ✚ fattori dell'edificio nel suo complesso, con influenza diretta sulle unità immobiliari (tengono conto delle condizioni specifiche del singolo fabbricato);
- ✚ fattori intrinseci all'unità immobiliare (tengono conto delle condizioni specifiche dell'unità immobiliare).



# **LOTTO 1**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 1 di perizia, si compone di un alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, monocamera, cucina, servizio igienico ed un piccolo balcone (a Nord-Ovest).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 1** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 32**, Rendita catastale 180,76, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 2,5 vani, via Allevè, piano 2, Superficie totale 38 mq, Superficie escluse aree scoperte 37 mq (allegato n. 22).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio (Sub. 31, n. 275), vuoto su intercapedine a due lati, altro alloggio del piano (Sub. 33 n. 275).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 22).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

---

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - in parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - in parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

### **Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

### **QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 23 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 24)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 1, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.



La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n. 1 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano secondo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di: ingresso/disimpegno, monocamera, cucina, servizio igienico ed un piccolo balcone (a Nord-Ovest).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Nell'ingresso/disimpegno, nella monocamera e nella cucina è presente una pavimentazione in legno; le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno di un soppalco (abusivo), accessibile mediante scala in legno molto ripida. Esso si sviluppa su parte della superficie del sottostante soggiorno e della piccola cucina. Trattandosi di parte di sottotetto l'altezza minima è bassa. Dal soggiorno si accede al balcone dotato di travi in legno a sbalzo, assito in legno e protezione anticaduta anch'essa in legno.

Nel piccolo locale cucina sono presenti i principali attacchi per lavello e piano cottura a gas. Non è presente il rivestimento ceramico.

Il servizio igienico è finestrato ed è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet e lavabo a colonna. È presente un piatto doccia nonché attacco per la lavatrice.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm. Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

Nel servizio igienico è presente la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria; il termostato è nel soggiorno.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria e mezza" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie del balcone) di circa 38 mq<sup>2</sup>.

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 1 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

<sup>2</sup> Il CTU fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità. In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

- A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:
- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
  - 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
  - 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
  - 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.
- B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):
- 50% vani accessori comunicanti;
  - 25% vani accessori non comunicanti.
- C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:
- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
  - 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
  - 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 17).

### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>3</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00;
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE;
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Pragelato.

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

<sup>3</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)

- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
- a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza, che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>4</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>5</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

<sup>4</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>5</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'Atto di Deposito di Regolamento di Condominio conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini, che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio" (art. 2).

"Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere" (art 2).

"Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti" (art. 5).

"In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori" (art. 6).

"Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali" (art. 7).

"Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto" (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 1, competono 38/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 11);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 17).

### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell'accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d'Aosta* riferire che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

**QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl;

- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019.

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

**QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

**PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n.

3485/4293 tra il Comune di Pragalato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

### URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all’interno del quale è collocata l’unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

#### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

#### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;



Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

**QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

**REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale, è in grado di riferire il disassamento della porta verso il balcone nonché la presenza di un soppalco in legno, posto sopra il vano monocalera, accessibile da scala interna in legno. Tale soppalco non è a norma in quanto non vi è l’altezza minima di legge. Pertanto, dovrà essere rimosso a cura e spese dell’aggiudicatario.

Per la porta, invece, l’aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria e conseguente variazione catastale. Si segnala che l’onorario del professionista sarà oggetto di specifica trattativa tra le parti e che l’aggiudicatario dovrà versare una sanzione amministrativa al Comune.

Il CTU stima per gli adempimenti di cui sopra un costo complessivo di circa 5.000,00 €.

---

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

---

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 38 x €/mq 2.400,00 € 91.200,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
  - costi per regolarizzazione e rimozione solaio in legno € - 5.000,00
  - oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>6</sup> € - 1.000,00
  - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato € 0,00
- Valore di mercato dei beni** € **85.200,00**

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate,**

**il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 risulta di:**

**€ 85.200,00**

(ottantacinquemiladecento/00 euro)

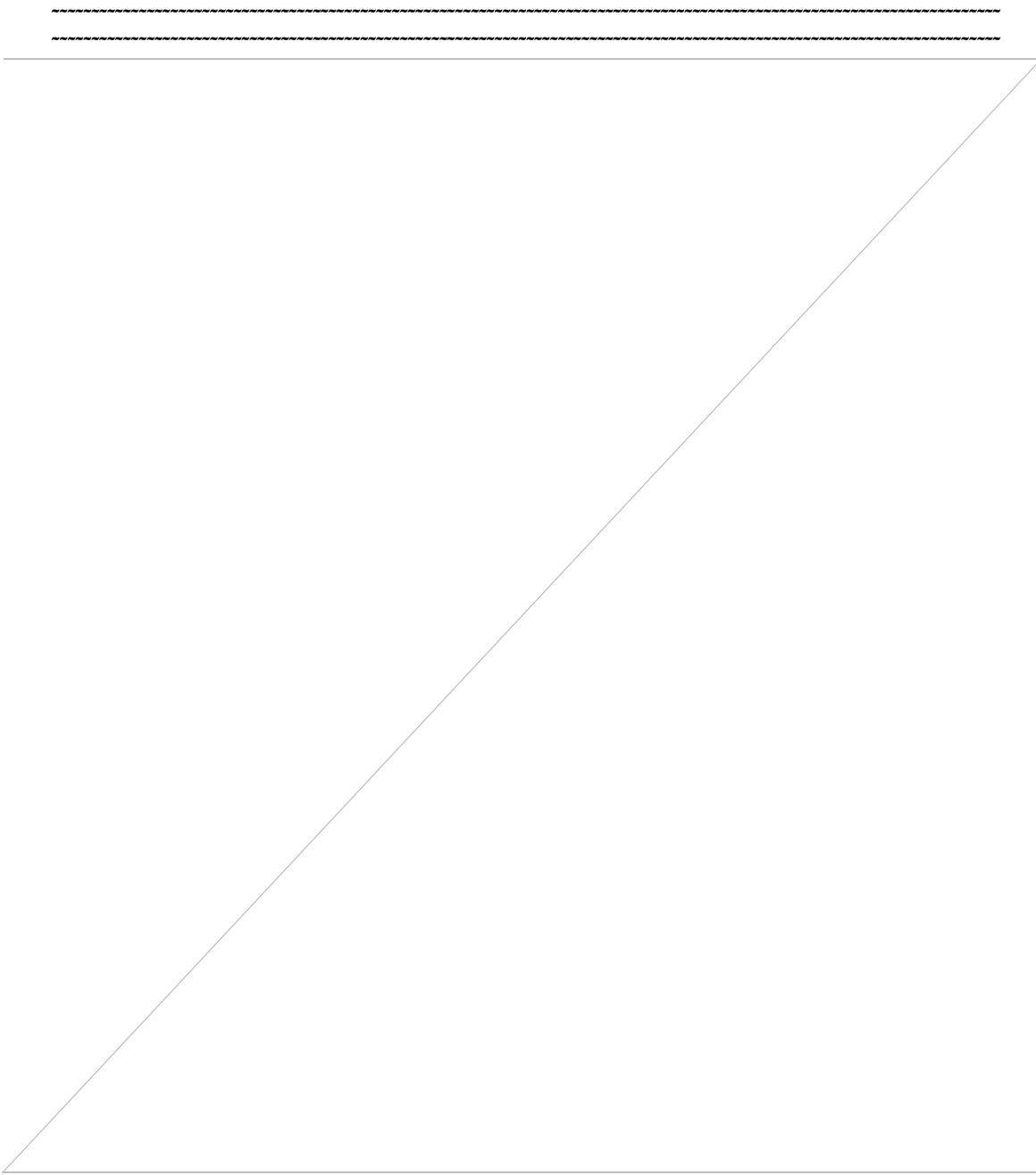
<sup>6</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

**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.)”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.



**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 1****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, monocalera, cucina, servizio igienico ed un piccolo balcone (a Nord-Ovest).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 1 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 32.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 85.200,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBB.

## **LOTTO 2**

### **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO,** **UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA,** **DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Pragelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 2 di perizia, si compone di un alloggio al piano primo composto di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune con cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio) e servizio igienico.

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 2** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 28**, Rendita catastale 180,76, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 2,5 vani, via Allevè, piano 1, Superficie totale 38 mq, Superficie escluse aree scoperte 38 mq (allegato n. 25).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 27 n. 275), intercapedine condominiale e vano scala comune.

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 25).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

**Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

**QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 26 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 27)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 2, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n. 2 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano primo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune con cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio) e servizio igienico.

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno.

Nella cameretta (concessionata come cucina) è presente la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Nel piccolo locale concessionato come ripostiglio, è presente una parete attrezzata a cucina, dotata di attacchi per lavello, piano cottura a gas, frigo e lavastoviglie.



Il servizio igienico è dotato di aerazione meccanica (in quanto non è finestrato) ed è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché doccia ed attacco lavatrice.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria" sola e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU) di circa 38 mq<sup>7</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 2 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 32).

---

#### **QUESITO 5**

“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis 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”

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di

---

<sup>7</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>8</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00;
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato.

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)
- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
  - emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
  - a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

<sup>8</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>9</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>10</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini,

---

<sup>9</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>10</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 2, competono 30/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l’aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 25);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 31).

### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell’accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d’Aosta* riferisce che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

### **QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

### **SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl

- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019  
In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.  
Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.
- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.  
Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.  
Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336 ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

### **QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

### **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

## **URBANISTICA**

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

### Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

## **QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

## **REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale riferisce che il locale ripostiglio è stato abusivamente destinato a cucina e la attuale cameretta è stata realizzata nel locale autorizzato come cucina. Lo stato di fatto non è a norma e non può essere sanato. Si dovrà spostare la zona cottura e gli impianti nel vicino locale (autorizzato dal Comune a cucina) e ripristinare le destinazioni d'uso come autorizzate dal Comune.

L'aggiudicatario dovrà a sua cura e spese spostare la zona cottura nel locale cucina (finestrato); si stima posta sostenere un costo di circa € 5.000,00.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

### QUESITO 9

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

### VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell’immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all’immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 38 x €/mq 2.400,00 € 91.200,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell’immobile sopra indicato. € 0,00
- costi per adeguamento edilizio € - 5.000,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>11</sup> € - 1.000,00

<sup>11</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.



- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€	0,00
<b>Valore di mercato dei beni</b>	€	<b>85.200,00</b>

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 risulta di:**

**€ 85.200,00**  
(ottantacinquemiladuecento/00 euro)

**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.)”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 2****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano primo composto di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune con cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio) e servizio igienico.

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 28**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 85.200,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB.

# **LOTTO 3**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Prangelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 3 di perizia, si compone di un alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune come cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio), servizio igienico, ripostiglio sottoscala e balcone (Nord-Ovest).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 3** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prangelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 33**, Rendita catastale 216,91, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 3 vani, via Allevè, piano 2, Superficie totale 38 mq, Superficie escluse aree scoperte 37 mq (allegato n. 28).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 32 n. 275), vuoto su intercapedine condominiale, scala comune, scala interna di altra unità immobiliare (Sub. 34 n. 275).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 28).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

**Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

**QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 29 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 30)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 3, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 3 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano secondo (3° f.t.) che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune come cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio), servizio igienico, ripostiglio sottoscala e balcone (Nord-Ovest).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno. Dal soggiorno si accede al balcone che presenta struttura, assito e protezioni in legno.

Nella cameretta (concessionata come cucina) è presente la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Nel piccolo locale concessionato come ripostiglio, è presente una parete attrezzata a cucina, dotata di attacchi per lavello, piano cottura a gas, frigo e lavastoviglie.

Il servizio igienico è dotato di aerazione meccanica (in quanto non è finestrato) ed è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché doccia.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Nelle immediate vicinanze della porta d'ingresso, è presente un piccolo vano ad altezza molto ridotta in quanto costituisce vano posto sotto la scala di accesso ad un'altra unità immobiliare. La pavimentazione è in legno.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria" sola e risulta della superficie di superficie commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie del balcone) di circa 38 mq<sup>12</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 3 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 46).

---

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

---

<sup>12</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

**QUESITO 5**

“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis 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”

**FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>13</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00;
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE;
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L’inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)
- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
  - emesso dall’Ufficiale Giudiziario della Corte d’Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
  - a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
  - contro la società esecutata;

<sup>13</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.



- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00;

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>14</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>15</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotti oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

<sup>14</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>15</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

Il Regolamento costituisce “Allegato A” all’*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all’utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

“Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini, che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando

a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 3, competono 36/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### ONERI

#### ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 40);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 46).

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Il CTU, a seguito dell'accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d'Aosta* riferire che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

**QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl

- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

**QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

**PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n.

3485/4293 tra il Comune di Pragalato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

~~~~~

### URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all’interno del quale è collocata l’unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

#### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

#### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

**QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

**REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale riferisce che il locale ripostiglio è stato abusivamente destinato a cucina e il locale autorizzato dal Comune come cucina è fruito come camera. Tale situazione non è a norma e pertanto non può essere sanata. Si dovrà spostare la zona cottura e gli impianti nel vicino locale (autorizzato dal Comune a cucina) e ripristinare le destinazioni d’uso come autorizzate dal Comune.

L’aggiudicatario dovrà a sua cura e spese spostare la zona cottura nel locale cucina (finestrato); si stima posta sostenere un costo di circa € 5.000,00.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di

mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** mq 38 x €/mq 2.400,00 € 91.200,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
  - oneri per regolarizzazione € - 5.000,00
  - oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>16</sup> € - 1.000,00
  - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato € 0,00
- Valore di mercato dei beni** € 85.200,00

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate,  
il più probabile valore di mercato del LOTTO 3 risulta di:**

**€ 85.200,00**

(ottantacinquemiladuecento/00 euro)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

<sup>16</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

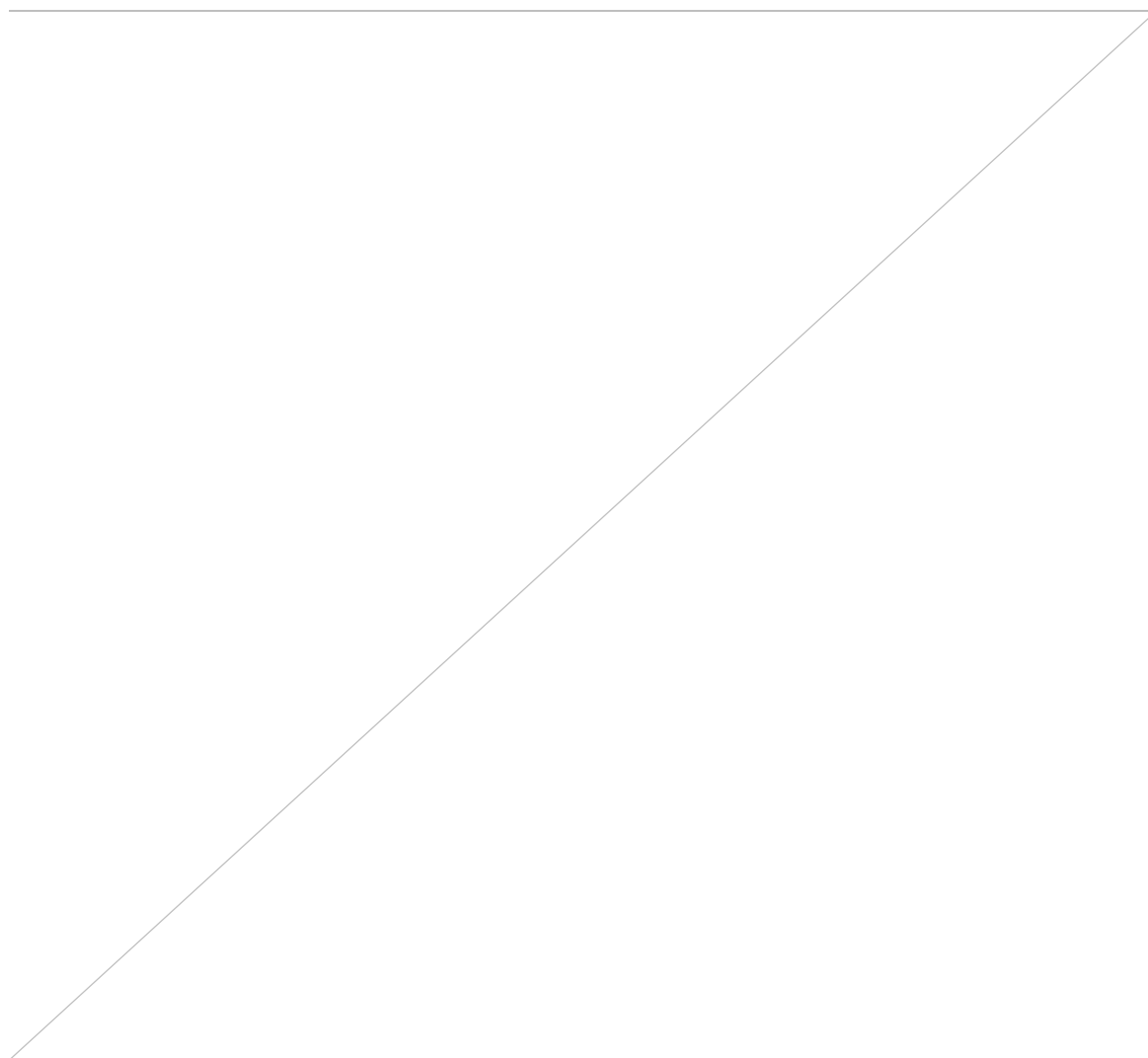
**QUESITO 10**

“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.).”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

-----  
-----





**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 3****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune come cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio), servizio igienico, ripostiglio sottoscala e balcone (Nord-Ovest).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 3 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 33.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 85.200,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB.

## **LOTTO 4**

### **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Pragelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 4 di perizia, si compone di un alloggio al piano terreno (1° f.t.) composto di monolocale, servizio igienico e locale sottoscala. Completa la proprietà un'area esclusiva ad est del fabbricato, come statuito dall'art. 23 del Regolamento di Condominio.

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 4** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 22**, Rendita catastale 144.61, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 2 vani, via Allevè, piano T, Superficie totale 40 mq, Superficie escluse aree scoperte 40 mq (allegato n. 31).

L'immobile è compreso di area esterna e risulta alle complessive coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, scala comune, terrapieno-intercapedine, giardino di terzi, altro alloggio del piano (Sub. 107 n. 231).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 31).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto

l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

## **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”

### **PROPRIETARI DEI BENI**

#### **ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

#### **PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

### **Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

### **QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3  
allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 32  
e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 33)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 4, è collocata all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 4 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano terreno che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di monolocale, servizio igienico e locale sottoscala. Completa la proprietà un'area esclusiva ad est del fabbricato, come statuito dall'art. 23 del Regolamento di Condominio.

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. Nel monolocale a soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno. Dal soggiorno si accede ad un'area esclusiva ad est del fabbricato, come da art. 23 del Regolamento di Condominio. La stessa risulta pianeggiante e destinata a giardino.

Nel monolocale è presente la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Nella zona cottura, è presente una “fascia” di rivestimento ceramico e si denota la presenza dei punti terminali degli impianti per lavello e piano cottura a gas.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché piatto doccia. Non è completato il sistema di aerazione meccanica; mancano infatti i fili elettrici dentro il corrugato nonché è assente il “vortice” di aspirazione.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell’impianto elettrico.

L’alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L’unità immobiliare alloggio risulta dotata di “un’aria” sola e risulta della superficie di superficie commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU) di circa 40 mq<sup>17</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l’immobile oggetto del presente Lotto n. 4 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell’immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 61).

---

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

---

<sup>17</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

**QUESITO 5**

“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis 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”

**FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>18</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prapelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L’inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)
- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
  - emesso dall’Ufficiale Giudiziario della Corte d’Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
  - a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;

<sup>18</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>19</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>20</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

### **VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

#### **GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

<sup>19</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>20</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.



Il Regolamento costituisce “Allegato A” all’*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all’utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

“Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini, che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando

a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“Gli alloggi nr. 105, nr. 22 del piano terreno sono singolarmente proprietari di un'area esclusiva ad Est del fabbricato, come risulta da disegno allegato 1” (art. 23).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto 4, competono 30/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### ONERI

#### ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 55);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 61).

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Il CTU, a seguito dell'accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d'Aosta* riferire che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

**QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl

- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

**QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

**PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n.

3485/4293 tra il Comune di Pragalato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

### URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all’interno del quale è collocata l’unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

#### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

#### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

**QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

**REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall’Ufficio Tecnico, non ha rilevato difformità.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell’immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all’immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 40 x €/mq 2.400,00 (comprensivo di area esterna come definita nell'art. 23 del regolamento di condominio) € 96.000,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. | € | 0,00             |
| - oneri di regolarizzazione                                                                                                                                                                                                                                                              | € | 0,00             |
| - oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli <sup>21</sup>                                                                                                                                                                                                       | € | - 1.000,00       |
| - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato                                                                          | € | 0,00             |
| <b>Valore di mercato dei beni</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | € | <b>95.000,00</b> |

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate,**

**il più probabile valore di mercato del LOTTO 4 risulta di:**

**€ 95.000,00**

(novantacinquemila/00 euro)

### **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.).”

### **APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell'applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

<sup>21</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 4****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano terreno (1° f.t.) composto di monocale, servizio igienico e locale sottoscala. Completa la proprietà un'area esclusiva ad est del fabbricato, come statuito dall'art. 23 del Regolamento di Condominio.

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 4 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 22.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)

- ✓ **che saranno cancellate/ristrette**
  - Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
    - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
  - Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
  - Pignoramenti
    - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).
- ✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**
  - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
  - Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
  - Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
  - Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
  - Limitazioni d'uso: Nessuno.
  - Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
  - Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 95.000,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB.

## **LOTTO 5**

### **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 5 di perizia, si compone di un alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso su monolocale, cucina, servizio igienico e piccolo balcone (Nord-est).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 5** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 29**, Rendita catastale 180,76, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 2,5 vani, via Allevè, piano 2, Superficie totale 44 mq, Superficie escluse aree scoperte 42 mq (allegato n. 34).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, scala comune, vuoto su intercapedine condominiale, vuoto su giardino, corridoio comune.

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 34).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

---



**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

~~~~~

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

**Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

**QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 35 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 36)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 5, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 5 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano secondo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso su monolocale, cucina, servizio igienico e piccolo balcone (Nord-est).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno. Dal monolocale si accede al balcone che presenta struttura, assito e protezioni in legno.

Nella cucina sono presenti attacchi per lavello e piano cottura a gas nonché la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Il servizio igienico è dotato di predisposizione per aerazione meccanica (in quanto non è finestrato). Rilevata la posizione quasi a soffitto non è stato possibile per il CTU

verificare la presenza della tubazione di aerazione. Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché di piatto doccia.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria e mezza" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie del balcone) di circa 44 mq<sup>22</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 5 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 75).

---

#### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di

---

<sup>22</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>23</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)
- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
  - emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
  - a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

<sup>23</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>24</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>25</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'Atto di Deposito di Regolamento di Condominio conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini,

<sup>24</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>25</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 5, competono 38/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l’aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 68);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 74).

### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell’accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d’Aosta* riferisce che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

### **QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

### **SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl
- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019



In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

### **QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

### **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

---

## URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

### Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

## QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

## REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, non ha rilevato difformità edilizie.

---

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell’immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all’immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 44 x €/mq 2.400,00 € 105.600,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| - riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell’immobile sopra indicato. | € | 0,00              |
| - oneri di regolarizzazione                                                                                                                                                                                                                                                              | € | 0,00              |
| - oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli <sup>26</sup>                                                                                                                                                                                                       | € | - 1.000,00        |
| - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell’immobile sopra indicato                                                                          | € | 0,00              |
| <b>Valore di mercato dei beni</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | € | <b>104.600,00</b> |

<sup>26</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate,  
il più probabile valore di mercato del LOTTO 5 risulta di:  
**€ 104.600,00**  
(centoquattromilaseicento/00 euro)**

**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.).”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 5****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso su monolocale, cucina, servizio igienico e piccolo balcone (Nord-est).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto 5 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 29**.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 104.600,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB.

# **LOTTO 6**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO,** **UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA,** **DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte del fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 6 di perizia, si compone di un alloggio con soprastante soppalco.

Complessivamente si compone di ampio locale soggiorno (circa 85 mq) con vista panoramica, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ampio terrazzo (Sud-est).

Il piano è accessibile da scala interna che si diparte dal sottostante piano secondo.

Completano la proprietà piccoli locali di ridotta profondità sottotetto.

Mediante una scala interna in legno si accede ad un piano soppalcato sottotetto; l'altezza è ridotta e sono presenti due finestre lato nord-ovest.

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 6** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 34**, Rendita catastale 809,55, Categoria A/2, Classe 2, Cons. 9,5 vani, via Allevè, piano 3 (allegato n. 37).

Si tratta di un alloggio con soppalco accessibile da scala interna; il soppalco è un unico ambiente sottotetto. L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico):

- l'ingresso al piano secondo risulta alle coerenze: corridoio comune da cui ha accesso, alloggio del piano (Sub. 33 n. 275) e scala comune;
- alloggio al piano terzo risulta alle coerenze: vuoto su strada pedonale, vuoto su intercapedine, vuoto su area comune, altro fabbricato (mappale 231 del Fg. 52);
- l'ambiente soppalcato: vuoto su intercapedine, falda del tetto, vuoto su soggiorno del piano terzo, falda del tetto.

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 37).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

## **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”

### **PROPRIETARI DEI BENI**

#### **ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

#### **PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:

- in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
- In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.1993 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
- In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

### **Generalità delle parti**

- **Società “CCCCC S.r.l.”**, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- **Società “BBBB S.r.l.”**, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

## **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

### **QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 39 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 40)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 6, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Prigelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali



come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Prigelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Prigelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Prigelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° ° ° ° °  
\_ \_ \_ \_ \_

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n. 6 di perizia, un'unità immobiliare residenziale che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta complessivamente composta di ampio locale soggiorno (circa 85 mq) con vista panoramica, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ampio terrazzo (Sud-est).

Il piano è accessibile da scala interna che si diparte dal sottostante piano secondo.

Completano la proprietà piccoli locali di ridotta profondità sottotetto.

Mediante una scala interna in legno si accede ad un piano soppalcato sottotetto; l'altezza è ridotta e sono presenti due finestre lato nord-ovest.

L'immobile internamente si descrive come segue.

Il soggiorno presenta pavimentazione in legno e ampie vetrate. È assente il sistema di oscuramento.

L'altezza interna è variabile in quanto si tratta di un ambiente sottotetto (oscilla tra un minimo di circa 1,30 ml ad un massimo sotto trave di colmo di circa 4,30 ml). L'ampio soggiorno risulta particolarmente luminoso per la presenza di ampie finestre

Le tre camere presentano pavimentazione in legno in buono stato manutentivo, pareti intonacate e travature in legno e assito a vista.

La cucina presenta pavimentazione in ceramica 30x30 cm circa con rivestimento ceramico su parte delle pareti. È presente un lavabo nonché uno scarico dei fumi (al quale attualmente è collegata una stufa). Il piano cottura è a gas.

Nel servizio igienico n. 1 (posto tra due camere) sono presenti vaso e bidet di tipo sospeso, lavabo, termo-arredo e doccia. La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite in materiale ceramico. L'ambiente è finestrato.

Il servizio igienico n. 2 (posto tra camera e soggiorno) è dotato di vaso e bidet di tipo sospeso, vasca, lavabo e termo-arredo. Trattandosi di locale cieco ed è dotato di aerazione meccanica.

Dal soggiorno, mediante scala interna in legno, si accede al soppalco in legno; trattasi di un ambiente aperto, con balconata sul soggiorno verso Sud ed a Nord presenta due finestre che seguono l'andamento della facciata.

Dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo (Sud-est) dotato di struttura in legno, assito e protezioni in legno.

Ai lati dello stesso sono presenti due piccoli locali uso deposito (sottotetto).

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'alloggio è dotato di TV e riscaldamento autonomo (caldaia esterna sotto la falda del tetto).

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "due arie" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto di alcune seppur

sommario misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie dell'ampio terrazzo) di circa 215 mq<sup>27</sup> a cui si aggiungono circa 40 mq di soppalco.

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 6 di perizia, è stato concesso in locazione alla signora Ottavia Rossana Cornetto, nata a Rivoli il 04.10.1976, C.F. CRN TVR 76R44 H355I. La stessa, come accertato in occasione del sopralluogo sulla località, fruisce l'immobile ad uso abitativo, come casa di villeggiatura (allegati n. 17 et 38).

Nel contratto si specifica in particolare:

“il contratto ha durata di 4 anni dal 15.10.2020 al 14.10.2024. Il locatore sottoscrivendo il presente contratto rinuncia espressamente alla facoltà di dare disdetta alla prima scadenza convenzionale fatti salvi i casi di cui all'art. 3, L. 9.12.1998 n. 431 e pertanto alla prima scadenza lo stesso si rinnoverà sino alla data del 14.02.2028. In seguito, il contratto si rinnoverà tacitamente di 4 anni in 4 anni salvo il diritto di disdirlo sei mesi prima della scadenza a mezzo racc. A/R o mezzo equipollente e salva la facoltà di rinnovarlo ai sensi dell'art. 2, c. primo, L. 431/998. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno 2 mesi prima dell'effettivo rilascio (art. 2)

Il canone di locazione è stabilito in € 6.000,00 annui, da corrispondersi in 4 rate anticipate trimestrali di € 1.500,00 e verrà aggiornato annualmente e automaticamente in relazione agli indici ISTAT nella misura del 75% (art.3).

Il CTU segnala che l'importo del contratto di locazione – si ricorda che è stato stipulato ad ottobre 2020 quanto si era riduci dalle chiusure per il Covid – non rientra nel caso del canone vile; lo stesso è congruo tenendo conto del periodo di registrazione, della durata e della superficie abnorme per una unità immobiliare abitativa ad uso villeggiatura.

Il conduttore può sublocare l'immobile anche senza il consenso scritto del locatore (art. 8).

<sup>27</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia. Nel caso specifico la superficie è approssimativa, solo un rilievo di dettaglio potrà fornire una quantificazione esatta della superficie.

Il contratto risulta registrato presso l'Ufficio di Torino<sup>1</sup> il 21.10.2020 al n. 2020/3T/16761 (allegato n. 38).

Il CTU, per quanto sopra esposto, provvede ad applicare una riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 91) per la presenza di contratto di locazione in essere, trascritto anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (12.09.2023).

### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>28</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEE
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prapelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della

<sup>28</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

società eseguita al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)

- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
- a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
- contro la società eseguita;
- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società eseguita, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>29</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>30</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

<sup>29</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>30</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini, che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio" (art. 2).

"Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere" (art 2).

"Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti" (art. 5).

"In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori" (art. 6).

"Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali" (art. 7).

"Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono

all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

“L'alloggio nr. 34 potrà essere diviso in due o più alloggi e potrà costruire balconi a sua discrezione sul lato nord (a monte della casa) senza che nulla debba essere eccepito o richiesto dal condominio. Potrà altresì, senza nulla dover chiedere al condominio, chiudere la porzione del corridoio comune sito al piano secondo già di sua esclusiva proprietà” (art. 34).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 6, competono 140/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 84);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 90).

**CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell'accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d'Aosta* riferire che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

**QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all'Amministratore del Condominio, di riferire l'esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull'immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall'Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl
- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019  
In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.  
Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



**QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

**PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

~~~~~

**URBANISTICA**

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all’interno del quale è collocata l’unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

### **QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

### **REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall’Ufficio Tecnico, il CTU ha rilevato che l’unità immobiliare presenta lievi modifiche interne che richiedono una pratica edilizia in sanatoria. Sarà necessario anche presentare una pratica catastale al fine di ottenere conformità tra stato di fatto, catasto e documentazione municipale.

Per tali incombenti, rilevando che l’onorario sarà specifica trattativa tra le parti, il CTU stima in via del tutto indicativa un importo complessivo - per pratica catastale, municipale, diritti e bolli nonché sanzione amministrativa - di € 3.500,00.

Con la presentazione della pratica municipale sarà possibile ovviare anche alle attuali incongruenze grafiche indicate nella tavola di progetto.

---

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

---

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell’immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all’immobile il seguente valore di mercato:

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| alloggio di mq 215 x €/mq 2.400,00 (comprensivo di terrazzo) | € 516.000,00        |
| soppalco di mq 40 x €/mq 1.000,00                            | € 40.000,00         |
| <b>Totale</b>                                                | <b>€ 556.000,00</b> |

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- Riduzione per la presenza di contratto di locazione sino a febbraio 2028 € -23.000,00
- riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell’immobile sopra indicato. € 0,00
- oneri di regolarizzazione municipale-catastale € - 3.500,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>31</sup> € - 1.000,00

<sup>31</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

|                                                                                                                                                                                                                 |   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato | € | 0,00              |
| <b>Valore di mercato dei beni</b>                                                                                                                                                                               | € | <b>528.500,00</b> |

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del LOTTO 6 risulta di:**

**€ 528.500,00**  
(cinquecentoventottomilacinquecento/00 euro)

#### **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.)”

#### **APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 6****INDICAZIONE DEL BENE:**

La porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 6 di perizia, si compone di un alloggio con soprastante soppalco.

Complessivamente si compone di ampio locale soggiorno (circa 85 mq) con vista panoramica, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ampio terrazzo (Sud-est).

Il piano è accessibile da scala interna che si diparte dal sottostante piano secondo.

Completano la proprietà piccoli locali di ridotta profondità sottotetto.

Mediante una scala interna in legno si accede ad un piano soppalcato sottotetto; l'altezza è ridotta e sono presenti due finestrate lato nord-ovest.

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 6 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 34**.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione peritale
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Presente
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Locato e occupato da terzi.

**VALORE DI MERCATO:** € 528.500,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB.

# **LOTTO 7**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO,** **UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA,** **DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 7 di perizia, si compone di un alloggio al piano primo (3° f.t.) composto di ingresso su monocamera con zona cottura, piccolo vano (concessionato a cucina ma privo di impianti per tale uso), servizio igienico e balcone (nord-est).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 7** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 24**, Rendita catastale 180,76, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 2,5 vani, via Allevè, piano 1, Superficie totale 48 mq, Superficie escluse aree scoperte 46 mq (allegato n. 41).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, intercapedine condominiale, vuoto su giardino, altri alloggi del piano (Sub. 107 n. 231 e Sub. 25 n. 275).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 41).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

~~~~~

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

**Generalità delle parti**

- **Società “CCCCC S.r.l.”**, con sede inTorino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);

- Società “**BBBB S.r.l.**”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI**  
**ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

**QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie,  
queste ultime da depositare in formato .jpeg”

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo  
del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3,  
allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 42  
e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 43)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 7, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell’Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale



posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° ° ° ° °  
\_ \_ \_ \_ \_

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 7 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano primo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso su monocamera con zona cottura, piccolo vano (concessionato a cucina ma privo di impianti per tale uso), servizio igienico e balcone (nord-est).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno. Dal monolocale si accede al balcone che presenta struttura, assito e protezioni in legno.

Nel piccolo vano (concesionato a cucina) non sono presenti i necessari impianti per la zona cottura ma è presente la caldaia per il riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

L'impiantistica per la zona cottura è presente nel monolocale.

Il servizio igienico è dotato di predisposizione per aerazione meccanica (in quanto non è finestrato). Rilevata la posizione quasi a soffitto non è stato possibile per il CTU verificare la presenza della tubazione di aerazione (il terminale è assente); è possibile riferire che vi è l'impiantistica elettrica non sottotraccia necessaria per il funzionamento dell'aspiratore. Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché di piatto doccia ed attacco lavatrice.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria e mezza" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie dei balcone/terrazzi e cantina) di circa 48 mq<sup>32</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 7 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 105).

---

#### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>33</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

---

<sup>32</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

<sup>33</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)
- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
  - emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
  - a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>34</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>35</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini, che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio" (art. 2).

<sup>34</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>35</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti)” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n.7, competono 35/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

~~~~~  
**ONERI**

**ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 98);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 104).

~~~~~

**CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell'accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d'Aosta* riferire che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

~~~~~

**QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all'Amministratore del Condominio, di riferire l'esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull'immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall'Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl
- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019  
In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.  
Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

### **QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

### **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **URBANISTICA**

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

**Destinazioni urbanistiche:** CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

### **Vincoli:**

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

### **Classi**

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

### **Acustica**

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

### **QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

### **REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico ha rilevato che il piccolo locale concessionato come cucina è privo di impiantistica per tale uso che è stata realizzata nell'adiacente monocomera. Si devono pertanto spostare gli impianti nel vano come autorizzato dal Comune.

Il CTU stima che l'aggiudicatario possa sostenere un costo di circa 5.000,00.

---

\*\*\*

\*\*\*



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 48 x €/mq 2.400,00 € 115.200,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
- oneri di regolarizzazione € - 5.000,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>36</sup> € - 1.000,00

<sup>36</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€ 0,00
<b>Valore di mercato dei beni</b>	<b>€ 109.200,00</b>

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del LOTTO 7 risulta di:**

**€ 109.200,00**  
(centonovemiladuecento/00 euro)

**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.)”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 7****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano primo (3° f.t.) composto di ingresso su moncamera con zona cottura, piccolo vano (concessionato a cucina ma privo di impianti per tale uso), servizio igienico e balcone (nord-est).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 7 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 24.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)

- ✓ **che saranno cancellate/ristrette**
  - Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
    - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
  - Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
  - Pignoramenti
    - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).
- ✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**
  - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
  - Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
  - Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
  - Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
  - Limitazioni d'uso: Nessuno.
  - Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
  - Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 109.200,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBB BBBB.

# **LOTTO 8**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO,** **UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA,** **DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 8 di perizia, si compone di un alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico ed un balcone (Sud-est).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 8** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 26**, Rendita catastale 253,06, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 3,5 vani, via Allevè, piano 1, Superficie totale 66 mq, Superficie escluse aree scoperte 64 mq (allegato n. 44).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 25 n. 275), vuoto su strada pedonale comunale, vuoto su intercapedine condominiale, altro alloggio (Sub. 27, n. 275).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 44).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

**Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

**QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 45 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 46)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 8, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 8 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano primo (2° f.t.) che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico ed un balcone (Sud-est).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno.

Il soggiorno è dotato di impiantistica principale per lavello e piano cottura a gas.

Dal soggiorno si accede al balcone dotato di struttura, tavolato e protezione in legno.

La camera, posta planimetricamente vicino al servizio igienico è dotata di portafinestra ma è priva di balcone in quanto è presente un parapetto a filo facciata.

La seconda camera è dotata di finestra verso uno stretto vicolo.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché di piatto doccia ed attacco lavatrice.

L'apparecchio di aspirazione meccanica è collocato dietro alle tubazioni della caldaia. Nell'attuale posizione il suo perfetto funzionamento è compromesso.

Nel servizio igienico è collocata la caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria e mezza" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie del balcone) di circa 66 mq<sup>37</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 8 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 119).

---

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*

---

<sup>37</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizi.



**QUESITO 5**

“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis 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”

**FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>38</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)
- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
  - derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
  - capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
  - durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
  - a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
  - contro la società esecutata;
  - gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
  - al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prapelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L’inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

- b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)
- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
  - emesso dall’Ufficiale Giudiziario della Corte d’Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
  - a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
  - contro la società esecutata;

<sup>38</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>39</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>40</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotti oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

<sup>39</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>40</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

Il Regolamento costituisce “Allegato A” all’*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all’utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

“Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini, che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando

a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 8, competono 65/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### ONERI

#### ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 113);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 119).

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Il CTU, a seguito dell'accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d'Aosta* riferire che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

**QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl

- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

**QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

**PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n.

3485/4293 tra il Comune di Pragalato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

### URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all’interno del quale è collocata l’unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

#### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

#### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

**QUESITO 8**

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

**REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall’Ufficio Tecnico, ha rilevato una diversa posizione dell’apertura sul balcone nonché l’assenza di una porta del soggiorno.

L’aggiudicatario dovrà presentare una pratica municipale in sanatoria con conseguente variazione catastale; nonché la posa di una porta interna. Il CTU, in merito all’onorario del professionista, rileva che sarà oggetto di trattativa tra le parti. In merito al costo, il CTU presume che l’aggiudicatario possa sostenere un costo complessivo di circa € 4.000,00 comprensivo di porta interna e opere murarie.

---

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

---

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di

mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 66 x €/mq 2.400,00 € 158.400,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
  - oneri di regolarizzazione € - 4.000,00
  - oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>41</sup> € - 1.000,00
  - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato € 0,00
- Valore di mercato dei beni** € 153.400,00

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del LOTTO 8 risulta di:**

**€ 153.400,00**

(centocinquantatremilaquattrocento/00 euro)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

<sup>41</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.



**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.).”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

-----  
-----



**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 8****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico ed un balcone (Sud-est).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 8 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 26.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia.
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 153.400,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBB BBBB.

# LOTTO 9

## QUESITO 1

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte del fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 9 di perizia, si compone di un alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico, due balconi (Sud-Est).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare **Lotto n. 9** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 31**, Rendita catastale 253,06, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 3,5 vani, via Allevè, piano 2, Superficie totale 69 mq, Superficie escluse aree scoperte 67 mq (allegato n. 47).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 30 n. 275), vuoto su area comune, vuoto su intercapedine condominiale, altro alloggio del piano (Sub. 32 n. 275).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 47).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

### **Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

---

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

---

### **QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 48 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 49)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 9, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 9 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano secondo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico, due balconi (Sud-Est).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno.

Il soggiorno è dotato della principale impiantistica tra essa per lavello e il piano cottura a gas.

Dal soggiorno si accede al primo balcone dotato di struttura, tavolato e protezione in legno. Analoga tipologia costruttiva si trova nel secondo balcone al quale si accede da una camera.

La camera, posta planimetricamente vicino al servizio igienico è dotata di portafinestra.

La seconda camera è dotata di finestra verso uno stretto vicolo.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché di piatto doccia ed attacco lavatrice. È presente l'apparecchio di aspirazione meccanica.

Nel servizio igienico è collocata la caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria e mezza" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie dei balconi) di circa 69 mq<sup>42</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 9 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 134).

---

#### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di

---

<sup>42</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>43</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)

- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
- derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
- capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
- durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
- a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
- al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)

- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
- a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ ° \_

<sup>43</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.



**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>44</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>45</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini,

---

<sup>44</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>45</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 9, competono 70/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l’aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 127);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 133).

### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell’accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d’Aosta* riferisce che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

### **QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

### **SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl
- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

### **QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

### **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

---

## URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

### Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

### QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

### REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, ha rilevato una diversa posizione dell'apertura sul balcone.

L'aggiudicatario dovrà presentare una pratica municipale in sanatoria con conseguente variazione catastale. Il CTU, in merito all'onorario del professionista, rileva che sarà oggetto di trattativa tra le parti. In merito al costo, il CTU presume che l'aggiudicatario possa sostenere un costo complessivo di circa € 3.500,00.

---

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 69 x €/mq 2.400,00 € 165.600,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>46</sup> € - 1.000,00
- oneri di regolarizzazione € - 3.500,00

<sup>46</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€	0,00
<b>Valore di mercato dei beni</b>	€	<b>161.100,00</b>

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del LOTTO 9 risulta di:**

**€ 161.100,00**  
(centosessantunomilacento/00 euro)

**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.)”

**APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 9****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico, due balconi (Sud-Est).

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 9 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 31**.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)

- ✓ **che saranno cancellate/ristrette**
  - Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
    - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
  - Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
  - Pignoramenti
    - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).
- ✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**
  - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
  - Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
  - Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
  - Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
  - Limitazioni d'uso: Nessuno.
  - Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
  - Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 161.000,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBB.



# **LOTTO 10**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO,** **UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA,** **DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facenti parte del fabbricato situato in Pragelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 10 di perizia, si compone di un alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico e un balcone (Sud-est).

L'unità immobiliare **Lotto n. 10** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 25**, Rendita catastale 253,06, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 3,5 vani, via Allevè, piano 1, Superficie totale 72 mq, Superficie escluse aree scoperte 71 mq (allegato n. 50).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 24 n. 275), altri alloggi (Sub. 107 et 106 n. 231), vuoto su area comune e altro alloggio del piano (Sub. 26 n. 275).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà dell'immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 50).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

**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”

**PROPRIETARI DEI BENI****ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA  
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).

### **Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

---

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

---

### **QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 51 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 52)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 10, è collocato all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Pragelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Pragelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n 10 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano primo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico e un balcone (Sud-est).

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno.

L'ingresso disimpegno consente l'accesso a tutti gli ambienti dell'immobile.

Il soggiorno è dotato della principale impiantistica della zona cottura; da tale ambiente si accede al balcone che è dotato di struttura, tavolato e protezione in legno.

La camera, posta planimetricamente vicino al soggiorno, ha accesso anch'essa al balcone; mentre la seconda camera è dotata di finestra. Entrambe le camere si affacciano a Sud-est.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché di piatto doccia ed attacco lavatrice. È presente l'apparecchio di aspirazione meccanica. Nel servizio igienico è collocata la caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria. La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico. L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "due arie" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie del balcone) di circa 72 mq<sup>47</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 10 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 148).

---

#### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di

---

<sup>47</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia.

aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>48</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)

- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
- derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
- capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
- durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
- a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
- al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)

- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
- a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

<sup>48</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>49</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>50</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini,

---

<sup>49</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>50</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 10, competono 60/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.



Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l’aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 141);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 147).

### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell’accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d’Aosta* riferisce che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

### **QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

### **SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl
- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

### **QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

### **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).

---

## URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

### Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

### QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

### REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, riferisce che non ha rilevato difformità edilizie. Dal punto di vista catastale, l'immobile presenta un balcone in posizione diversa da quella autorizzata e realizzata.

Pertanto, occorre che l'aggiudicatario presenti all'UTE una variazione catastale, il cui costo si stima in circa € 700,00.

---

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell’immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all’immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 72 x €/mq 2.400,00 € 172.800,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell’immobile sopra indicato. € 0,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>51</sup> € - 1.000,00
- oneri per regolarizzazione € -700,00

<sup>51</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

|                                                                                                                                                                                                                 |   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato | € | 0,00              |
| <b>Valore di mercato dei beni</b>                                                                                                                                                                               | € | <b>171.100,00</b> |

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate,  
il più probabile valore di mercato del LOTTO 10 risulta di:  
**€ 171.100,00**  
(centosettantunomilacent0/00 euro)**

### **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.)”

### **APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEDA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 10****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico e un balcone (Sud-est).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 10 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 25.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)✓ **che saranno cancellate/ristrette**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
- Pignoramenti
  - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
- Convenzione edilizia esistente: Si
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 171.100,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBB BBBB.

# **LOTTO 11**

## **QUESITO 1**

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

### **IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio facente parte di un fabbricato situato in Prigelato, borgata Allevè,

Con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, la porzione immobiliare oggetto del presente Lotto n. 11 di perizia, si compone di un alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, monocamera, camera (autorizzata dal Comune come cucina) e servizio igienico.

Il trasferimento non comprende una cantina di pertinenza.

L’unità immobiliare **Lotto n. 11** risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 27**, Rendita catastale 180,76, Categoria A/2, Classe 1, Cons. 2,5 vani, via Allevè, piano 1, Superficie totale 39 mq, Superficie escluse aree scoperte 39 mq (allegato n. 53).

Non è compreso nel trasferimento una cantina di pertinenza.

L’immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all’elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 26 n. 275), vuoto su intercapedine condominiale, intercapedine lato Nord-Ovest, altro alloggio del piano (Sub. 28 n. 275)

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all’UTE la proprietà dell’immobile di cui sopra, è in capo alla società debitrice per la piena proprietà (allegato n. 53).

È compreso nella futura vendita delle porzioni immobiliari di cui sopra, il diritto di comproprietà con l’obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell’area e delle parti dell’edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile nonché sotto

l'osservanza del regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502 di cui infra.

## **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”

### **PROPRIETARI DEI BENI**

#### **ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 12.09.2023 la porzione immobiliare risultava essere di proprietà della società esecutata (per la piena proprietà) per esserle pervenute, unitamente ad altri cespiti, mediante *Atto di Compravendita* del 07.07.2006 Rep. n. 9532/1355 di cui infra (allegato n. 9).

#### **PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 12.09.2003 e il 12.09.2023)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ alla società esecutata BBBB Srl, l'immobile oggetto di perizia è pervenuto mediante atto di compravendita a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI del 07.07.2006 Rep. 9532/1355, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino1 il 14.07.2006 al n. 15609 e trascritto a Pinerolo il 19.07.2006 ai n. 7418/5019 dalla società CCCCC Srl (allegato n. 9);
- ❖ alla società CCCCC Srl – come specificato nella certificazione notarile in atti – gli immobili al fg. 52 n. 262 (già 172), 221, 170/1, 170/2, 168/1, 168/2 erano pervenuti:
  - in parte - particella 221 - per atto di compravendita del 27.02.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 13.03.1993 ai n. 1606/1323 da DDDD DDDD DDDD (allegato n. 10);
  - In parte – particelle 168/2,170/1, 172 - per atto di compravendita del 22.03.1993 a rogito notaio Giampiero Prever, trascritto il 01.04.193 ai n. 2027/1633 (allegato n. 11);
  - In parte – particelle 168/1, 170/2 per atto di compravendita del 03.04.1993 a rogito notaio Giampiero Prever trascritto il 13.04.1993 ai n. 2245/1800 (allegato n. 12).



**Generalità delle parti**

- Società “CCCCC S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. CCCCCCCC (in atti rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Sig. C1C1C1C1 C1C1C1C1, nato a C1C1 il C1.C1.C1C1);
- Società “BBBBB S.r.l.”, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB (in atti rappresentata dall’Amministratore Unico).

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dagli atti di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever del 27.02.1993, del 22.03.1993, del 03.04.1993 di cui sopra.

~~~~~

**QUESITO 3**

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 06.12.2023 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all’Allegato n° 54 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 55)

L’immobile oggetto del presente Lotto n. 11, è collocata all’interno di un fabbricato residenziale denominato “Baita 3”, facente parte della borgata denominata Allevè del Comune di Prigelato.

Si tratta di una borgata che è stata oggetto di un Piano di Recupero, attivato con Convenzione Edilizia del 08.06.1995. Tale progetto è stato realizzato per ristrutturare i fabbricati pur conservando gli elementi architettonici originali. Prevalgono materiali come la pietra e il legno. La borgata è poco oltre Prigelato, a pochi minuti dagli impianti del Sestriere e della Via Lattea.

Il fabbricato nel suo complesso è composto al piano terreno di quattro alloggi di cui uno con ingresso autonomo nonché cantine e due alloggi a livello intermedio. Al piano primo sono presenti 5 alloggi; al piano secondo, su due livelli, si trovano invece 7 alloggi. Al piano terzo si trova un unico alloggio con piano soppalcato accessibile mediante scala interna.

Il fabbricato è dotato di copertura a doppia falda con orditura in legno e manto in lose di pietra.

La baita, sul lato a nord-ovest, ha una intercapedine condominiale che si estende dal piano terreno sino alla soletta del piano primo. Mentre sul lato Sud-ovest ha una intercapedine di distacco dal fabbricato adiacente.

I contatori del gas sono collocati in due vani condominiali apposti nella stradina ad ovest e sul fronte sud. I contatori dell'Enel sono alloggiati in un apposito vano condominiale posto a destra del vano antecedente al portoncino d'ingresso posto al piano terreno sul lato sud.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento singolo ed autonomo alimentato a gas di rete con caldaia a produzione di acqua calda.

Il CTU precisa che nel regolamento di condominio si specifica che: "l'acquedotto a servizio del condominio è stato dismesso a favore del Comune di Pragelato, il quale dovrà provvedere in merito ai costi relativi e al corrispettivo dell'erogazione. La Società esecutata o chi per essa, ripartirà sugli utenti dell'acquedotto, pro quote millesimali, le spese eventuali di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di presa, del serbatoio di compenso, delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione e di consumo dell'acqua stessa, qualora e fino a quando il Comune di Pragelato non provvederà direttamente in merito" (art. 21).

Nel citato Regolamento si specifica altresì che "le fognature convogliano in un impianto di depurazione posto a valle, le spese di manutenzione e gestione dell'impianto e della rete di distribuzione resa a carico dei condomini per quota millesimale, e saranno gestite nello stesso modo previsto per l'acquedotto" (art. 22).

Il CTU riferisce quanto sopra, in quanto non ha ricevuto dal Comune informazioni utili in tale senso.

° \_ ° \_ ° \_ ° \_ °

E più precisamente costituisce oggetto del presente Lotto n. 11 di perizia, un'unità immobiliare residenziale al piano primo che, con riferimento allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, risulta composta di ingresso/disimpegno, monocamera, camera (autorizzata dal Comune come cucina) e servizio igienico.

L'immobile internamente si descrive come segue.

Tutta l'unità immobiliare, ad eccezione del servizio igienico, è dotata di pavimentazione in legno e le pareti sono intonacate. A soffitto sono a vista le travi e l'assito in legno.

Dall'ingresso/disimpegno si accede alla monocamera ove è presente la zona cottura dotata di impiantistica per lavello, piano cottura a gas, lavastoviglie e frigo.

Adiacente alla monocamera, è presente un piccolo vano attualmente destinato a camera, ma autorizzato da Comune come cucina.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo a colonna nonché doccia ed attacco lavatrice. È assente l'apparecchio di aspirazione meccanica in quanto è presente una finestra.

Nel servizio igienico è collocata la caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

L'alloggio è dotato di citofono, di serramenti esterni in legno con vetrocamera e di portoncino blindato.

L'unità immobiliare alloggio risulta dotata di "un'aria e mezza" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU) di circa 39 mq<sup>52</sup>.

---

#### **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”

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il CTU, sulla base di quanto accertato dal delegato contestualmente nominato, riferisce che l'immobile oggetto del presente Lotto n. 11 di perizia non risulta concesso in locazione a terzi (allegato n. 17).

Il CTU, per quanto sopra esposto, non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 162).

---

#### **QUESITO 5**

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis 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”

#### **FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di

---

<sup>52</sup> Il CTU richiama i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili già espressi nella presente relazione di perizia

aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo<sup>53</sup> (allegati n. 4 et 5), è possibile riferire quanto segue:

a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito (Allegato n. 6)

- iscritta a Pinerolo il 27.05.2010 i n° 4442/781;
- derivante da rogito Notaio Roberto Martino del 24.05.2010 Rep. n° 27186/16908;
- capitale € 1.500.000.000,00, totale € 3.000.000.000,00
- durata 3 anni, 1 mese e 6 giorni;
- a favore di EEEE EEEE EEEE EEEE, con sede in Milano, C.F. EEEEEEEEEEE
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:
- al Castasto Fabbricati al Fg. 52, n. 275, sub. 32,28,33,22,29,34,24,26,31,25,27 in Comune di Prigelato

Il CTU segnala che la formalità risulta annotata di Annotazione n. 702 del 12.11.2012 relativa a Rinegoziazione.

Il CTU evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Martino del 30.10.2012 rep. 29762/18769, la società esecutata si è impegnata a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di numero 6 (sei) rate trimestrali di euro 250.000,00 cadauna, scadenti consecutivamente dal 31.12.2013 al 31.03.2015. L'inadempienza della società esecutata al pagamento di quanto dovuto ha dato origine alla presente procedura (Allegato n. 6).

b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)

- trascritto a Pinerolo il 12.09.2023 ai n. 7303/5974;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 02.08.2023, Rep. n° 17500;
- a favore di AAAAAA SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. AAAAAAAA;
- contro la società esecutata;
- gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

**NB 1:** Il CTU segnala che l'Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo (Allegato n. 7)

- iscritta a Pinerolo il 14.04.2023 i n° 3186/336;
- derivante da atto del tribunale di Torino, Rep. 7533/2022 del 18.10.2022;
- capitale € 112.505,56, totale € 120.000,00

grava su altri immobili della società, non oggetto della presente procedura.

\_ ° \_ ° \_ ° \_ °

<sup>53</sup> Visure effettuate a nome della società debitrice nonché della società CCCCC Srl precedente proprietaria.

**NB 2:** Il CTU segnala, per completezza che nell'atto compravendita a favore della società esecutata, viene menzionata una ipoteca volontaria a favore della GGGG GGGG GGGG GGGG Spa del 17.11.2000 ai n. 1320/7938, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 16.11.2000, Rep. 46488 (Allegato n. 9).

Nel citato rogito la società venditrice (CCCCC srl) si era obbligata ad estinguere, a propria cura e spese entro e non oltre il 31.10.2006 tale ipoteca.

L'accertamento eseguito dal CTU a nome della società CCCCC Srl evidenzia che la citata formalità risulta annotata di cancellazione totale del 11.06.2010<sup>54</sup> (Allegato n. 5).

Le formalità di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di restrizione – per ciascun lotto che via via verrà venduto – per l'ipoteca volontaria di cui sopra, si possono stimare<sup>55</sup> in € 35,00 oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare, che si presume avvenga al termine del trasferimento di tutti i Lotto oggetto di perizia, si stima in complessivi € 300,00 circa oltre onorario del professionista delegato che verrà stabilito dal Sig. Giudice.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 20).

Il Regolamento costituisce "Allegato A" all'*Atto di Deposito di Regolamento di Condominio* conservato negli atti del Notaio Stefano DE GIOVANNI del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, Trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

Nel Regolamento di Condominio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia il cui contenuto viene qui integralmente richiamato, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Tuttavia, il CTU al fine del trasferimento del presente Lotto, ritiene opportuno segnalare quanto segue:

"Ciascun appartamento può essere destinato esclusivamente ad uso abitazione. Per eventuali destinazioni diverse, può decidere esclusivamente l'assemblea dei condomini,

---

<sup>54</sup> Iscrizione contro del 17.11.2000 ai n. 7938/1320, derivante a Concessione di mutuo fondiario a rogito notaio Gianpiero Prever Rep. 46488 del 16.11.2000.

L'iscrizione è annotata (oltre a restrizione di beni del 21.06.2007 al RP 881), Comunicazione n. 592 del 14.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2010. La cancellazione totale è stata eseguita in data 11.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

<sup>55</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

che rappresenti i 2/3 del valore dell'intero edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio” (art. 2).

“Gli artt. 2 e 3 non sono validi per gli appartamenti che la società BBBB Srl deve ancora vendere” (art 2).

“Non è permesso tenere nell'abitazione animali che possano arrecare fastidio agli altri condomini (ci si dovrà attenere alle norme vigenti” (art. 5).

“In considerazione che le strutture dei solai del fabbricato (in C.A. e laterizio), trasmettono facilmente i rumori tra piano e piano, gli occupanti dei piani superiori dovranno avere particolari cure e non dovranno disturbare i piani inferiori” (art. 6).

“Non è concesso a nessun condomino di innalzare sopraelevazioni sull'ultimo piano dell'edificio (ad esclusione della proprietà del lotto nr 34, che potrà procedere in tal senso a sue spese e senza nulla richiedere e/o corrispondere agli altri condomini), né modificare le parti condominiali” (art. 7).

“Ogni condomino deve permettere l'esecuzione dei lavori di manutenzione per la conservazione delle parti singole e comuni dell'edificio anche se queste passano o sono all'interno del proprio alloggio. In particolare, le proprietà dei piani alti dovranno consentire il passaggio per eventuali manutenzioni al tetto” (art. 8).

“È fatto obbligo ai singoli condomini di lasciare liberi delle scale interne ed esterne, dei pianerottoli, e del corridoi da ogni deposito a titolo personale (biciclette, carrozzine, sacchi della spazzatura, sci, ecc.)” (art. 10).

“Le spese per la manutenzione, la ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno soprastante all'altro, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento, a carico del proprietario del piano inferiore la sistemazione e la tinteggiatura del soffitto” (art. 11).

“La strada sul lato Nord è adibita ad esclusiva attività di carico/scarico di merci, sia per i condomini sia esclusivamente per i lotti n. 5, n. 8, n. 9 del condominio denominato Baita 2 e lotto D dell'edificio denominato Baita 1. Appena finito il carico e/o lo scarico, i veicoli devono essere rimossi e portati nelle aree parcheggio e/o garages” (art. 23).

\* \* \*

All'unità immobiliare Lotto n. 11, competono 30/1000 di comproprietà delle parti comuni e concorso alle spese generali.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

\* \* \*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica”.

### **ONERI**

#### **ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

Il CTU, in merito agli oneri che l’aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 155);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 161).

### **CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Il CTU, a seguito dell’accesso al *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d’Aosta* riferisce che il personale ha fornito in visione il Decreto del 17.10.1934 nel quale sono elencati i terreni gravati di uso civico. Tra essi non vi è il terreno sul quale è presente il fabbricato residenziale di cui fa parte il presente Lotto di perizia. Il CTU per completezza segnala che neanche dalla visura catastale emerge la possibile presenza di tale gravame.

### **QUESITO 6**

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

### **SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il CTU ha richiesto all’Amministratore del Condominio, di riferire l’esistenza di oneri di natura condominiale ancora insoluti, maturati negli ultimi due anni, gravanti sull’immobile oggetto di perizia. Nonostante i ripetuti solleciti non sono pervenute le informazioni richieste. Qualora pervenissero, il CTU aggiornerà la presente relazione.

\* \* \* \* \*

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, quanto segue (allegato n. 21):

- RG n. 28553/2019 Decreto Ingiuntivo promosso da A1A1 A1A1 A1A1 Spa contro BBBB Srl
- RG n. 5192/2020 Procedimento di opposizione alla procedura RG 28533/2019

In data 06.07.2023 la procedura è passata in archivio.

Il CTU evidenzia che in data 29.06.2023 è stata emessa Sentenza n. 2758/2023 (che trovasi allegata al fascicolo telematico della procedura), Rep. n. 6877/2023, che ha dato origine alla presente procedura di esproprio immobiliare.

- RG 14814/2022 promossa da FFFF FFFF FFFF FFFF contro BBBB Srl.

Procedura terminata con decreto ingiuntivo 7533/2022.

Il CTU riferisce che parte procedente ha iscritto Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, il 14.04.2023 ai n. 3186/336, ma la stessa non grava sul presente Lotto (allegato n. 7).

### **QUESITO 7**

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

### **PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA**

La porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all’interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di Piano di Recupero per l’utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Per l’attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.06.1995, Rep. 38389/15594, registrata a Torino il 28.06.1995 al n. 18316 e Trascritta il 24.06.1995 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società CCCCC Srl (proprietario anteriore alla società esecutata) (allegato n. 13).

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 (allegato n. 14);
- Permesso di costruire n 35/03 del 23.07.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. Il CTU allega alla presente perizia l’attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall’Ufficio tecnico che recita testualmente:  
“In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito infrazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52 mappali n 168-172-218 e di cui a concessione edilizia n 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L.R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso” (allegato n. 15);
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6 (allegato n. 16).



---

## URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un cespite edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Il CTU precisa che il mappale 275 del fg. 52 (ente urbano di 296 mq) comprende i n. 262, 221, 170/1, 170/2, 168/1 et 168/2 del Fg. 52.

Il CTU per completezza segnala che il terreno, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Destinazioni urbanistiche: CS - CS7 - Centro Storico - Art.19a2 - Art.19A;

### Vincoli:

- Vincolo limite 1600 mt. - Area tutelata ai sensi art.142 lett.d D.lgs 42-04;
- Fascia dep\_acq - Fascia di rispetto impianti depurazione e pozzi acquedotto - Art.17A;
- Idrogeologico - Area sottoposta a vincolo idrogeologico - L.R.45-1989;

### Classi

- FA - FA3 - Frana areale attiva - tipo rotazionale - Pericol. molto elevata;
- IIIa - Classe IIIa - Art.29A;
- IIIb2 - Classe IIIb2 - Art.29A;

### Acustica

Acustica 3 - Classificazione acustica 3 - Aree di tipo misto.

---

### QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

### REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale, riferisce che il locale cucina è stata abusivamente destinato a camera. Non è a norma e pertanto non può essere sanato. Si dovrà spostare la zona cottura oggi presenti nel vicino locale.

Si stima che l'aggiudicatario, il quale a sua cura e spese dovrà spostare la zona cucina, dovrà sostenere un costo di circa € 5.000,00.

---

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, è priva di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

**QUESITO 9**

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell’immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell’attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell’immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell’immobile, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all’immobile il seguente valore di mercato:

**alloggio** di mq 39 x €/mq 2.400,00 € 93.600,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell’immobile sopra indicato. € 0,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli<sup>56</sup> € - 1.000,00
- oneri di regolarizzazione € - 5.000,00

<sup>56</sup> Si tratta di una stima sommaria in quanto tale importo verrà determinato in sede di liquidazione del Delegato da parte del Giudice e i diritti dipendono anche dal prezzo di aggiudicazione.

- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€ 0,00
<b>Valore di mercato dei beni</b>	<b>€ 87.600,00</b>

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del LOTTO 11 risulta di:**

**€ 87.600,00**

(ottantasettemilaseicento/00 euro)

### **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.)”

### **APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**SCHEMA RIASSUNTIVA – LOTTO N. 11****INDICAZIONE DEL BENE:**

Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, monocalera, camera (autorizzata dal Comune come cucina) e servizio igienico.

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:**

L'unità immobiliare Lotto n. 11 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prigelato (TO) al **Foglio 52, Mappale 275, Sub. 27.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Pinerolo)

- ✓ **che saranno cancellate/ristrette**
  - Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
    - Iscrizione del 27.05.2010 ai n. 4442/781 (Ipoteca Volontaria);
  - Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): Nessuna
  - Pignoramenti
    - Trascrizione 12.09.2023 ai n° 7303/5974 (Pignoramento Immobiliare).
- ✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**
  - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): Nessuna
  - Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: Nessuna
  - Convenzione edilizia esistente: Si rimanda alla relazione di perizia
  - Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
  - Limitazioni d'uso: Nessuno.
  - Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
  - Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Libero.

**VALORE DI MERCATO:** € 87.600,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** complessivamente la piena proprietà.

**DIRITTO REALE:** complessivamente la piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

– Società BBBB Srl, con sede in Torino, C.F. BBBBBBBBBB.

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 15.04.2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

### **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Nomina e quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Jolanda Noli;
- 2) Giuramento telematico del CTU;
- 3) Verbale di sopralluogo del 06.12.2023;

#### Visure nominative effettuare presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo

- 4) Visura nominativa a nome della società esecutata;
- 5) Visura nominativa a nome della società CCCCC srl;

#### Formalità pregiudizievoli

- 6) Ipoteca volontaria e annotamento di rinnovazione (nota ed annotamento);
- 7) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (nota);
- 8) Pignoramento Immobiliare a favore del precedente (nota);

#### Passaggi di proprietà

- 9) Atto di compravendita a favore della società esecutata (Atto)
- 10) Atto di compravendita del 1993 RP 1323 (Nota);
- 11) Atto di compravendita del 1993 RP 1633 (Nota);
- 12) Atto di compravendita del 1993 RP 1800 (Nota);

#### Documentazione municipale

- 13) Convenzione edilizia;
- 14) 39/1997;
- 15) 35/2003
- 16) Dia 8185/2024;

#### Accertamento circa lo stato locativo

- 17) Visura fornita al CTU dal Delegato alle vendite

#### Documentazione catastale

- 18) Estratto di mappa del Fg. 52 n. 275 e visura per soggetto;
- 19) Elaborato planimetrico sia del Fg. 52 n. 275 nonché del fg. 52 n. 231;

Regolamento di condominio

- 20) Regolamento di condominio fornito dall'amministratore al Legale rappresentante ed al CTU

Ufficio Ruolo

- 21) Visura effettuata dal CTU e risultanze.

Lotto 1 (Fg. 52 n. 275 Sub. 32)

- 22) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)  
23) Schema planimetrico  
24) Documentazione fotografica

Lotto 2 (Fg. 52 n. 275 Sub. 28)

- 25) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)  
26) Schema planimetrico  
27) Documentazione fotografica

Lotto 3 (Fg. 52 n. 275 Sub. 33)

- 28) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)  
29) Schema planimetrico  
30) Documentazione fotografica

Lotto 4 (Fg. 52 n. 275 Sub. 22)

- 31) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)  
32) Schema planimetrico  
33) Documentazione fotografica

Lotto 5 (Fg. 52 n. 275 Sub. 29)

- 34) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)  
35) Schema planimetrico  
36) Documentazione fotografica

Lotto 6 (Fg. 52 n. 275 Sub. 34)

- 37) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)  
38) Contratto di locazione  
39) Schema planimetrico  
40) Documentazione fotografica

Lotto 7 (Fg. 52 n. 275 Sub. 24)

- 41) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)
- 42) Schema planimetrico
- 43) Documentazione fotografica

Lotto 8 (Fg. 52 n. 275 Sub. 26)

- 44) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)
- 45) Schema planimetrico
- 46) Documentazione fotografica

Lotto 9 (Fg. 52 n. 275 Sub. 31)

- 47) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)
- 48) Schema planimetrico
- 49) Documentazione fotografica

Lotto 10 (Fg. 52 n. 275 Sub. 25)

- 50) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)
- 51) Schema planimetrico
- 52) Documentazione fotografica

Lotto 11 (Fg. 52 n. 275 Sub. 27)

- 53) Documentazione catastale (visura storica e planimetria catastale)
- 54) Schema planimetrico
- 55) Documentazione fotografica.