

Geom. Massimo ROMERIO

Consulente del Tribunale e della Procura della Repubblica
Consulente della Corte d'Appello

Arch. Massimiliano VARETTO

Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO

Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Gioele SCOTTA

Progettazione e pratiche catastali

Arch. Alice ROSTAGNO

Progettazione e pratiche edile

Arch. Alessia CARENA

Pratiche edili



STUDIO TECNICO PROFESSIONALE

ROMERIO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. n° 693/2025

Promossa da

AAAAAAAAA AAAAA AAAAA, sito in Torino Corso Filippo Turati n. 12-14 – Via Genovesi n. 1, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore geom. **BBBBBBBBB BBBB**, elettivamente domiciliato in Via Cernaia n. 27 Torino, presso lo Studio dell'Avv. **CCCCCC CCCCCC**, che lo rappresenta e difende

- Creditore precedente -

CONTRO

XXXXXXX XXXXX (), nata a il
e residente in (TO), Via n.

- Debitore esecutato -

☆☆☆☆☆☆☆☆

G.E. Dottoressa Simona GAMBACORTA

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXXX

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 4-7
Operazioni peritali	Pagg. 7-10
<u>1ª porzione di quesito:</u> <i>“L’esperto, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i>	
<i>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;”</i>	Pagg. 10-15
<u>2ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;...”</i>	Pagg. 15-18
<u>3ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”</i>	Pagg. 18-21
<u>4ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo</i>	

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

*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"*

Pagg. 21-22

5ª porzione di quesito: *"... .. 5. indichi l'esistenza delle
formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8
dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che sa-
ranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche al-
tri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzial-
mente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura
della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, for-
nisca un quantificazione degli oneri di cancellazione"*

Pagg. 22-25

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

Pagg. 25-27

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

Pagg. 27-29

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

<i>dell'Attestato di Prestazione Energetica"</i>	Pagg. 29-30
<u>9ª porzione di quesito:</u> <i>"... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;"</i>	Pagg. 30-33
<u>10ª porzione di quesito:</u> <i>"... .. 10. dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."</i>	Pagg. 33-34
Conclusioni	Pagg. 34-37
Elencazione Allegati	Pag. 37

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dottoressa Simona GAMBACORTA, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 19/01/2021; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti-* con dispositivo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXXX

datato 11/11/2025, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

QUESITO

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

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

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

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

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

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

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

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

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

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

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **trenta giorni prima** dell'udienza del 17 marzo 2026, e così entro e non oltre il **15 febbraio 2026**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento delle operazioni

di consulenza:

Come risulta dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, il custode giudiziario, ha provveduto a notificare alla parte debitrice eseguita, formale comunicazione scritta, recante indicazione del proprio ruolo e delle proprie attribuzioni, nonché dell'imminente necessità di procedere con l'accesso all'immobile interessato dall'atto di pignorato. In accordo con lo scrivente, veniva altresì indicata la data fissata per le operazioni di sopralluogo, concordata per il giorno **27 novembre 2025**.

Nella data sopra indicata, il custode e il C.T.U., si recavano presso l'immobile oggetto di perizia, al fine di dar corso alle

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

attività istruttorie, delegate dall'Autorità Giudiziaria.

Tuttavia, nonostante la preventiva comunicazione, alcun soggetto si presentava sul luogo.

In sede di sopralluogo, anche sulla scorta delle informazioni acquisite dalla portinaia del fabbricato condominiale, si accertava che l'unità immobiliare, risultava da tempo in stato di abbandono, la serranda di accesso parzialmente abbassata e, la serratura della porta di accesso a vetri, inefficiente, in quanto mancante di nottolino.

Successivamente all'incontro, anche grazie alla collaborazione fornita dalla portinaia dello stabile, venivano avviati, e positivamente instaurati, contatti con l'ex coniuge della debitrice esecutata, titolare di un ufficio poco distante all'immobile pignorato.

Il suddetto soggetto, manifestava la propria disponibilità a consentire l'accesso ai luoghi pignorati, e/o a svolgere funzione di tramite con l'ex coniuge, oggi parte debitrice esecutata.

Conseguentemente, con il medesimo soggetto, il Custode conveniva formalmente una data per il sopralluogo cognitivo.

In ottemperanza agli accordi presi, in data **03/12/2025**, alla presenza del custode e del Signor DDDDDDD DDDD, ex coniuge della debitrice esecutata (*in quanto prte esecutata risultava impossibilitata a comparire, a causa di problemi di salute*) il custode procedeva con un primo accesso ai luoghi oggetto di esecuzione.

Lo scrivente in data **10/12/2025**, ebbe finalmente la possibilità di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXXX

accedere ai luoghi. Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, rilevando le informazioni necessarie per la stesura della perizia.

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

Terminate le attività di sopralluogo, e le ulteriori operazioni tecniche, il custode provvedeva alle operazioni di messa in sicurezza dell'immobile, al fine di garantire la custodia e l'integrità dello stesso, nonché la continuità delle attività, proprie della procedura esecutiva.

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

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

Sante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Simona GAMBACORTA, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito *-necessari per poter*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

articolare la propria relazione - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Gli avanti citati sopralluoghi **sono stati verbalizzati** dal custode e, i medesimi documenti, **vengono allegati alla presente** per formarne parte integrante e sostanziale.

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

RELAZIONE DI PERIZIA

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento del mandato

con risposta ai quesiti:

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di quesito:

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

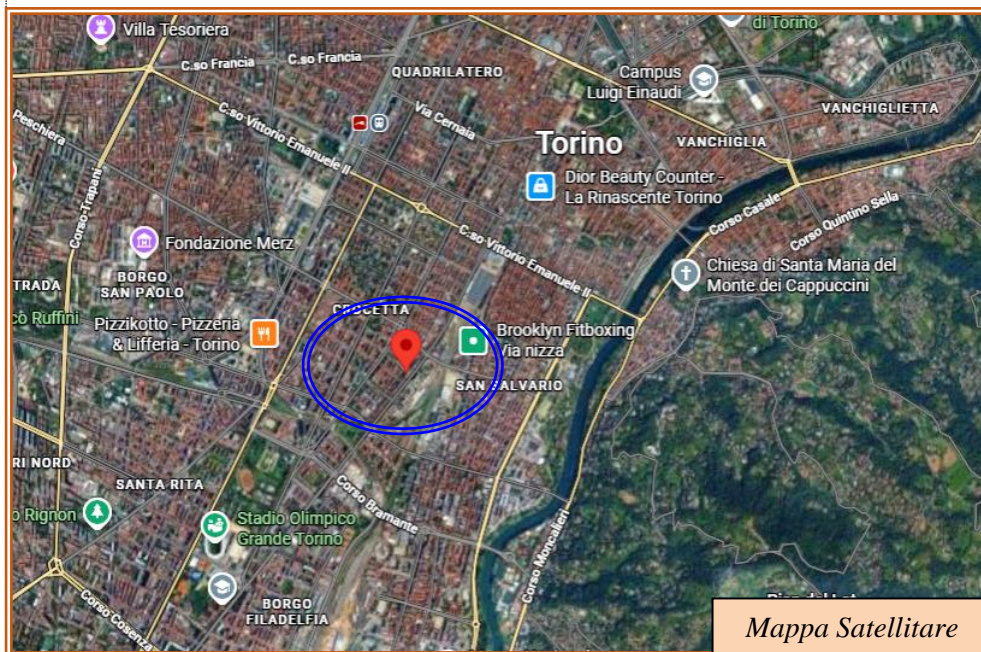
contro

XXXXXX XXXXXXX

acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

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

L'immobile interessato dalla presente consulenza, è localizzato in



un'area "semicentrale", del Comune censuario di Torino, cosiddetta "crocetta" e, più precisamente, in Via Genovesi n. 1.

Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra riportato, viene indicata con una cerchiatura **blu** la posizione del compendio condominiale

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

gli organi competenti.



☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta un'Unità Immobiliare (*negozio con relativi vani accessori*) posto nel Comune di Torino, e più precisamente, in Torino, Via Genovesi n. 1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale dell'immobile

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

CATASTO URBANO

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
.				.				
U.I.	1349	38	5	C/1	4	1	26 mq	€ 475,35

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

INDIRIZZO: VIA GENOVESI ANTONIO N. 1 PIANO T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **XXXXXX XXXXXXX**

nata a () il

Cod. Fisc.

Proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

Il sottoscritto perito, non può esprimersi in merito alla conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale, in quanto, dalle ricerche espletate presso i competenti Pubblici Uffici, è emerso che nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, **NON risulta reperibile** la suddetta planimetria catastale.

Ne consegue, la necessità di procedere all'inserimento della scheda catastale mancante, mediante apposita procedura di "variazione DOCFA" avente causale "planimetria mancante".

L'onere economico per la regolarizzazione catastale può essere stimato come segue:

✚ € 280,00 per diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto

(essendo 3 ripostigli separati + il negozio si presuppone che si

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

dovranno presentare 4 schede catastali);

✚ € 700,00 per compenso professionale, oltre agli oneri accessori di legge (*contributo previdenziale 5% e IVA 22%*).

Il costo complessivo ammonterebbe, pertanto, a **€ 1.176,70** (*così composto: € 280,00 per diritti, € 700,00 per onorario professionale, € 35,00 per contributo integrativo previdenziale e € 161,70 per IVA*).

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come si evince dall'atto di provenienza rogito Notaio EEEEE, i confini dell'unità immobiliare oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

- Al piano terreno (primo fuori terra): negozio composto da un locale e ripostiglio, posto alle coerenze:

via Genovesi, ascensore, portico pubblico interno, vano scala e rampa di accesso all'autorimessa.

- Nel cortile: tre piccoli ripostigli, formanti un sol corpo, alle coerenze:

cortile comune a due lati e muro perimetrale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

2^a porzione di quesito:

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

ventennio"

Dato atto di quanto richiesto in questa seconda porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (*certificato storico ventennale n.ro TO 441062 anno 2025*) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Proprietari degli immobili

alla data della trascrizione del pignoramento

Al momento del pignoramento immobiliare, il soggetto debitore, risultava effettivamente proprietario dell'immobile in trattazione, come si vedrà tra breve in dettaglio.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Proprietari nel ventennio anteriore a tale data

e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto

ventennio

La provenienza dell'immobile in analisi, risulta la seguente:

✚ **Atto rogito Notaio EEEEEEEE EEEEE del 25/7/1997 rep. 112.153/32.613 reg. Torino 04/08/1997 n° 21.741** trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 31/7/1997 ai n° 20.308/13.434, cui seguì ATTO di RETTIFICA rogito Notaio FFFFFFFF FFFFFFF del

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXXX

14/05/2014 rep. 1.675/1.284 trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1
in data 21/5/2013 ai n° 16.717/12.165.

Si precisa che l'atto di rettifica è stato trascritto in quanto nell'atto
di acquisto Notaio EEEEEEE, l'acquirente veniva erroneamente ge-
neralizzata "YYYYYY YYYYYYYY nata il a con
cod. fisc. " anziché' esattamente "XXXXXX
XXXXXXX nata il a con cod. fisc
".

Pertanto: XXXXXX XXXXXXX, in separazione beni, acquistò in
piena proprietà da GGGGGG GGGGGG, HHHHH HHHHHHH e IIIIII
IIII IIIII i seguenti immobili:

TORINO - Via Genovesi n.1

- P.T. un negozio composto da un locale e ripostiglio
- nel cortile: 3 piccoli ripostigli

Distanti a C.F. Fg. 182 n° 770 sub. 5 PT C/1 mq. 26

I locali risultano contraddistinti nella planimetria allegata ad atto
rogito Notaio LLLL LLLLL LLLLLLLL del 25/07/1978 rep.
80.910/5.526 reg. Torino l' 1/08/1978 n° 35.933 (*si precisa che in tale
atto reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non si è
riscontrata alcuna planimetria allegata*)

☆☆☆☆☆☆☆☆

OSSERVAZIONI:

REGOLAMENTO di CONDOMINIO

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

rogito Notaio MMMMMMMM del 29/05/1958 rep. 60.849/20.951 reg.
Torino 10/6/58 n° 26.443.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

3^a porzione di quesito:

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

Descrizione generale del compendio immobiliare

L'immobile interessato della presente consulenza, fa parte di un ampio



Vista strada dello stabile

compendio immobiliare, localizzato in un'area "semicentrale", del Comune di Torino e, più precisamente, in Via Genovesi n. 1

Esternamente, l'immobile si presenta in condizioni complessivamente buone, con pareti perimetrali parte rivestite in quadrotti di marmo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

trani, e parte in mattoni a vista, mentre quasi la totalità del piano terreno risulta in materiale lapideo, che conferisce alla facciata strada, maggiore protezione e decoro.

L'unità pignorata è posizionata al piano terreno di detto stabile, con accesso dalla pubblica via.



Vista interna dell'U.I.

L'immobile, attualmente in condizioni di abbandono, risulta un ufficio (*anche se catastalmente risulta censito come negozio*), e si compone di un unico locale, con annesso piccolo wc.

Le pareti interne dell'U.I. (*sia quelle del locale ufficio, sia*

quelle del piccolo wc) risultano intonacate, e la pavimentazione alla cd. "palladiana".

I serramenti esterni sono prevalentemente metallici e, quello rivolto verso strada, dotato di serranda anch'essa metallica.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

Il riscaldamento risulta centralizzato, e i terminali di erogazione del calore, risultano termosifoni.

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

Completano la consistenza del bene pignorato tre minuscoli ripostigli ex latrine, così definite nell'atto del 1978 di provenienza dell'esecutata



Vista dei ripostigli/ex latrine

presenti nel cortile del compendio ma non comunicanti con l'unità principale oggetto di esecuzione. Per questi ripostigli, premesso che si ricorda che la scheda catastale dell'unità pignorata risulta

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

irreperibile, è bene effettuare ulteriori precisazioni. I medesimi come da fotografia allegata, risultano ad oggi essere stati "tamponati" a mezzo di pannelli in legno e superiormente verniciati, per cui a questo stimatore NON è stato possibile visionare e verificarne l'esatta consistenza, sia perché occlusi dai pannelli, sia per quanto riferito dalla portineria ovvero, che detti ripostigli durante delle fasi lavorative del condominio, al loro interno, sono state stipate varie macerie. Tuttavia per prendere visione sommaria si allega una planimetria fornita dallo studio dell'Amministratore.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

4^a porzione di quesito:

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

Come riportato nel verbale di stato di occupazione dell'immobile redatto dal custode, l'immobile risulta attualmente libero da persone ed in stato di abbandono; al suo interno sono stati rinvenuti unicamente degli arredi (*vecchi mobili da ufficio, scrivanie, sedie, scatoloni, ecc.*).

Tuttavia, nella relazione del custode si apprende che, con PEC del 26/11/2025 l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 1 Ufficio Territoriale di Moncalieri forniva al custode stesso copia di un

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, sottoscritto in data 17/10/2019 tra la debitrice esecutata, in qualità di locatore, e la SSSSSSS S.s.s.s. Tale contratto, della durata di sei anni, a partire dall'1/11/2019, veniva registrato in data 11/11/2019, presso l'Ufficio di DPTO1 UT Torino 3 (ID. TELEM: TTM19T012744000RI) e prevedeva un canone annuo di € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00)

Durante il sopralluogo, il signor DDDDDDD (*ex coniuge della debitrice esecutata presente al sopralluogo*), riferiva che, la società che occupava l'immobile, ha lasciato i locali da diverso tempo e che, il legale rappresentante della stessa, risulterebbe addirittura irreperibile. Questo si apprende appunto dalla relazione redatta dal Dottor NNNNNNNN.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

5^a porzione di quesito:

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

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (*aggiornamento al 28/11/2025*) e, comparato con quanto riportato nella

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXXX

a favore: QQQQQQQQ QQQQQ QQQQQQQQ-QQQQQQQQQQQQ

con sede a

cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXXXX

cod. fisc.

per la quota di 1/1

grava: TORINO C.F. Fg. 1.349 n° 38 sub. 5

*4) **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto il 14/10/2025 ai n° 44.175 /
33.154*

a favore: AAAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

sito in Corso Filippo Turati n.12-14 – Via Genovesi n.1

sede Torino – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXXXX

cod. fisc.

per la quota di 1/1

grava: TORINO C.F. Fg. 1.349 n° 38 sub. 5

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

--- NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati
fino al 28/11/2025

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (la

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

*modica spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario) e l'immobile sarà quindi trasferito, **privo di trascrizioni pregiudizievoli.***

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

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

--- € 294,00 *per ogni pignoramento*

--- *per ogni ipoteca Concessioni Amministrative conviene calcolare l'importo sul prezzo di aggiudicazione (cioè 0,5% sul prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00)*

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

6^a porzione di quesito:

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

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

A tale proposito, lo scrivente ha contattato lo studio dell'amministratore pro-tempore, per avere tutta la documentazione necessaria per la risposta al quesito.

Dalla documentazione allegata alla presente perizia si evince che:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

 **Riparto spese gestione 2023/2024 Ordinaria:**

Totale spese annuali	- € 319,93
Credito/Debito passate gestioni	- € 3.052,90
Versamenti effettuati durante la gestione	+ € 0,00
Situazione debitoria gestione 2023/2024	- € 3.372,83

 **Riparto spese gestione 2023/2024 Riscaldamento:**

Totale spese annuali	- € 311,14
Credito/Debito passate gestioni	- € 2.745,07
Versamenti effettuati durante la gestione	+ € 0,00
Situazione debitoria gestione 2023/2024	- € 3.056,21

 **Riparto spese gestione 2024/2025 Ordinaria:**

Totale spese annuali	- € 299,44
Credito/Debito passate gestioni	- € 3.372,83
Versamenti effettuati durante la gestione	+ € 0,00
Situazione debitoria gestione 2023/2024	- € 3.672,27

 **Riparto spese gestione 2024/2025 Riscaldamento:**

Totale spese annuali	- € 432,12
Credito/Debito passate gestioni	- € 3.056,21
Versamenti effettuati durante la gestione	+ € 0,00
Situazione debitoria gestione 2023/2024	- € 3.488,33

☆☆☆☆☆☆☆☆

Nel merito di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari afferenti il bene

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

pignorato, lo scrivente, indica di non esserne a conoscenza.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

7^a porzione di quesito:

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

Al fine di poter rispondere in modo puntuale, corretto ed esaustivo alla presente sezione della relazione, lo scrivente ha ritenuto necessario procedere a un'approfondita attività di ricerca documentale presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino – Area Urbanistica, Sezione Edilizia Privata – con l'obiettivo di individuare tutti i titoli abilitativi eventualmente riferibili all'immobile oggetto di valutazione.

Dalle verifiche condotte **non** è emerso alcun titolo edilizio riconducibile all'immobile *de quo*, né permessi di costruire, né licenze, né concessioni edilizie pregresse.

Tale circostanza risulta coerente con quanto rilevato in sede di sopralluogo, nel corso del quale sono state riscontrate caratteristiche costruttive, tipologiche e materiche compatibili con edificazioni risalenti a epoche anteriori all'entrata in vigore della Legge Ponte (L. 765/1967).

Altresì lo stesso atto di provenienza dell'esecutato indica *aperti verbali* che l'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967. Situazione anche confermata dall'Atto Notarile Dottor EEEEE del 25/07/1997 allegato alla presente relazione.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

Per dovizia di particolari si precisa solo che lo stabile condominiale, nel suo insieme, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- ☞ **C.I.L.A.** protocollo 2021 20 13224 del 08/06/2021 per manutenzione straordinaria alle facciate;
- ☞ **C.I.L.A.** protocollo 2022 20 3845 del 21/02/2022 per rimozione tegole, posa isolante, sostituzione faldaleria e lucernari, posa nuovo manto in coperture.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile, si rappresenta che, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi, non si ritiene che tale circostanza configuri, allo stato, un elemento ostativo alla commerciabilità del bene.

Ciò in quanto, per gli immobili edificati in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica ed edilizia moderna, l'assenza di titoli abilitativi non costituisce, di per sé, indice di irregolarità né motivo impeditivo ai fini della circolazione giuridica del bene.

Tuttavia, si precisa che, in mancanza di titoli edilizi, lo stato legittimo dell'immobile deve essere ricostruito attraverso la documentazione catastale disponibile, ovvero mediante la scheda catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Purtroppo, nel caso di specie, non sussiste nemmeno documentazione catastale di merito; pertanto non vi sono elementi che possano

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

rilevare uno stato illegittimo dell'immobile pignorato.

☆☆☆☆☆☆☆☆

8ª porzione di quesito:

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

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto già enucleato nella precedente sezione del presente elaborato, ove si è dato conto dell'assenza di titoli abilitativi riferibili alla costruzione e alle eventuali trasformazioni successivamente intervenute.

È conseguentemente evidente che, in mancanza di un titolo edilizio legittimante l'edificazione originaria o gli eventuali interventi successivi, risulta parimenti assente il relativo certificato di agibilità, oggi sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 222/2016.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Questo perito, si è fatto premura di verificare se l'immobile *de quo*, fosse o meno munito di Attestazione Energetica.

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SICEE della Regione Piemonte, riscontrando che, l'immobile in parola, **non**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

9^a porzione di quesito:

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

Valore di mercato

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

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

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

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento e un insieme di beni di confronto simili.

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

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

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

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

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli. Negli ultimi anni, non si sono riscontrate compravendite significative; pertanto si è reso necessario procedere con accurate indagini di mercato presso fonti primarie, per definire il valore del bene corretto. Dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima.

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
<i>Immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Unità Immobiliare <i>distinta al N.C.E.U. al Fg. 1349 mappale 38 sub. 5 compresi i tre modestissimi ripostigli. Questi ultimi sono da considerarsi praticamente privi di valore in quanto addirittura ad oggi inutilizzabili perché occlusi e stipati di macerie.</i>	26,40 ²	1.300,00	34.320,00
Arrotondato per difetto a			35.000,00

N.B.

Il bene viene stimato comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si

² Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda del pavimento, il 100% dei muri in proprietà

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta arrotondato per difetto a

€ 35.000,00 dicono Euro trentacinquemila/00

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10^a porzione di quesito:

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

Con l'art. 1, comma 376, della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha previsto la nullità delle procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, qualora il creditore procedente non abbia previamente comunicato, mediante posta elettronica certificata, l'avvio dell'azione esecutiva agli uffici competenti del Comune in cui gli immobili sono ubicati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

Il successivo comma 377 dispone che, qualora l'esecuzione risulti già iniziata, il Giudice dell'Esecuzione debba sospendere il procedimento

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

secondo le modalità previste dal comma 376, al fine di consentire ai soggetti ivi individuati di intervenire nella procedura per tutelare la finalità sociale degli immobili e, se del caso, sospendere la vendita degli stessi.

Con il comma 378, il legislatore introduce inoltre l'obbligo, in capo all'Ufficio, di verificare:

- + la conformità del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- + l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, qualora la procedura esecutiva sia stata promossa dall'istituto di credito erogatore del mutuo fondiario destinato alla realizzazione del complesso immobiliare "sociale".

Nel caso in cui anche uno solo dei due requisiti risulti mancante, il Giudice è tenuto a dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva (o concorsuale) avviata.

Alla luce delle informazioni acquisite, l'immobile oggetto della presente perizia non risulta rientrare nelle fattispecie previste dalla citata normativa.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

RIEPILOGO DATI SALIENTI

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo *G.E. Dottoressa Simona GAMBACORTA* si possono così sinteticamente riassumere:

☞ l'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, risulta un Unità Immobiliari, localizzati nel Comune Amministrativo di Torino, in Via Genovesi Antonio n. 1. Trattasi di un negozio (*anche se attualmente utilizzato come ufficio*) con relative pertinenze (*n. 3 ripostigli posti nel cortile condominiale attualmente inutilizzabili come sopra spiegato*).

☞ Catastalmente, l'immobile risulta censito come segue:

- *N.C.E.U. Fg. 1349 mappale 38 subalterno 5*

☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria dell'immobile periziato in forza di Atto rogito Notaio EEEEEEEEE EEEEE del 25/7/1997 rep. 112.153/32.613

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

- 1) *IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 21/5/2013 ai n° 1.6718 / 2.045*
- 2) *IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta il 2/12/2015 ai n° 39.604 / 5.623*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

3) *IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta il 22/10/2021 ai n° 45.405 / 7548*

4) *PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 14/10/2025 ai n° 44.175 / 33.154*

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

☞ Come detto in consulenza, l'immobile in analisi risulta inutilizzato da tempo, attualmente in stato di abbandono.

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, NON sono emersi titoli abilitativi afferente l'unità in trattazione. A tale proposito si ricorda che ad oggi, l'immobile NON risulta accatastato.

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

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)** e dovrà essere posto in asta in unico lotto, al fine di evitare sia servitù sia suddivisioni anomale che ne diminuirebbero il valore del compendio.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 693/2025

AAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA

contro

XXXXXX XXXXXXX

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

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

Pinerolo, lì 10/02/2026



ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici*
4. *All. A: Accertamento esperiti presso la C.RR.II.*
5. *All. B: Estratto di mappa;*
6. *All. C: Documentazione catastale;*
7. *All. D: Documentazione edile comunale;*
8. *All. E.: documentazione contabile del palazzo*
9. *All. F: Regolamento di condominio*
10. *All. G: atti di provenienza*
11. *All. H: contratto di locazione reperito dal curatore*