

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

Arch. Massimiliano VARETTO
Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Elisa PORTA
Progettazione e pratiche catastali

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alice ROSTAGNO
Pratiche edili



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimenti R.G.E. 207 / 2023

Promossa da

A (P. IVA) quale
mandataria di B (P. IVA), rappresen-
tata e difesa dall'Avv. C (Cod. Fisc.
) con studio in Torino (TO) Via Passalacqua n. 14

- CREDITORE PROCEDENTE -

contro

X (Cod. Fisc.), in pro-
prio e quale titolare dell'omonima impresa individuale (P. IVA
) corrente in Sauze di Cesana (TO), rappresentata e di-
fesa dall'Avv. (Cod. Fisc.
) con studio in Cavallermaggiore (CN) Via Bra n. 10

e

Y (Cod. Fisc.), rappresentata
e difesa dagli Avvocati E (Cod. Fisc.
) ed F (Cod. Fisc.)
con studio in Torino, Via Vittorio Amedeo II, n. 11

- DEBITORI ESECUTATI -

Giudice dell'Esecuzione **Dottorssa Anna CASTELLINO**

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

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

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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. 10-29
<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. 29-41
<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. 41-51
<u>4ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo</i>	

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

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

Pagg. 51-53

5ª porzione di quesito: "... .. 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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"

Pagg. 53-56

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. 56-57

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

Pagg. 57-58

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

Pagg. 59-61

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

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

2, c.p.c.;"

Pagg. 61-67

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

Pagg. 67-69

Conclusioni

Pagg. 69-72

Elencazione Allegati

Pagg. 72-73

◆◆◆◆◆◆◆◆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.E. **Dott.ssa Anna CASTELLINO**, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 14/05/2005; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti -* con dispositivo datato **13/06/2023**, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente:

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

QUESITO

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

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

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

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

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

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando,

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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;

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

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

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

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

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

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato dall'Ill.mo Magistrato **TRENTA GIORNI PRIMA** dell'udienza del 03 novembre 2023, e così entro il **03 ottobre 2023**.

A seguito di motivata istanza di proroga (*Cfr doc. agli atti*), il termine del deposito della perizia veniva differito al **12 dicembre 2023**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

***Svolgimento delle operazioni
di consulenza***

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

A seguito di una attenta analisi della documentazione agli atti e, alla luce delle informazioni pervenute dal custode giudiziario nominato Avvocato G , questo esperto valutatore, prendeva contatto con la Signora Y , al fine di concertare una data per il sopralluogo agli immobili di Piscina e Scalenghe.

In data **13/07/2023**, come concordato, questo Perito, si recava sui luoghi oggetto di consulenza, iniziando le operazioni peritali presso lo stabile posto in PISCINA, VIA AIRASCA angolo VIA L. DA VINCI.

All'incontro erano presenti:

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

1. Sig.ra Y , Parte Esecutata;
2. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino, coadiuvato da collega d'ufficio **Arch. Michele CRA-VERO**.

Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con una attenta analisi del compendio rurale interessato dal presente procedimento, assumendo informazioni nel merito. Nel corso della fase ispettiva, veniva redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico di tutti gli immobili in analisi.

Le operazioni proseguivano, visionando i terreni pignorati, posti parte nel Comune di Piscina e, parte, in quello di Scalenghe.

Lo scrivente, prendeva altresì contatto con la Signora X , allo scopo di poter visionare anche gli immobili di Sauze di Cesana. Purtroppo, l'esecutata, comunicava la propria temporanea indisponibilità a permettere l'accesso ai luoghi, in quanto incinta e, proprio in quei giorni, in ospedale per il parto programmato. Vista la situazione e, tenuto conto dell'imminente periodo feriale, a questo Perito non rimaneva che posticipare il sopralluogo agli immobili di Sauze di Cesana, post periodo feriale.

In data **12/10/2023**, come concordato con la Signora X , questo Perito, si recava a Sauze di Cesana, al fine di analizzare il compendio pignorato.

Presso i luoghi, posti in SAUZE DI CESANA, STRADA PER BESSEN ALTO,

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

erano presenti:

1. Sig.ra **X** , Parte Esecutata;
2. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino, coadiuvato da collega d'ufficio **Arch. Michele CRA-VERO**.

Avanti alla parte eseguita, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, assumendo informazioni nel merito. Anche in questo caso, nel corso della fase ispettiva, veniva redatto un meticoloso rilievo metrico/fotografico degli immobili in analisi.

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

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

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

Sante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Anna CASTELLINO, consi-

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

derati tutti gli elementi raccolti da questo perito -*necessari per poter articolare la propria relazione* – e tenuto conto della relazione del custode giudiziario, si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura del presente rapporto valutativo.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

I citati sopralluoghi, **sono stati verbalizzati** e, i medesimi documenti, **allegati alla presente** per formarne parte integrante e sostanziale.

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

RELAZIONE DI PERIZIA

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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., acqui-

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

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

Gli immobili interessati dalla presente consulenza, risultano fabbricati e terreni localizzati parte nel Comune Amministrativo di Piscina, parte in quello di Scalenghe e, parte, in quello di Sauze di Cesana.

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

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 1

SAUZE DI CESANA, Strada per Bessen alto

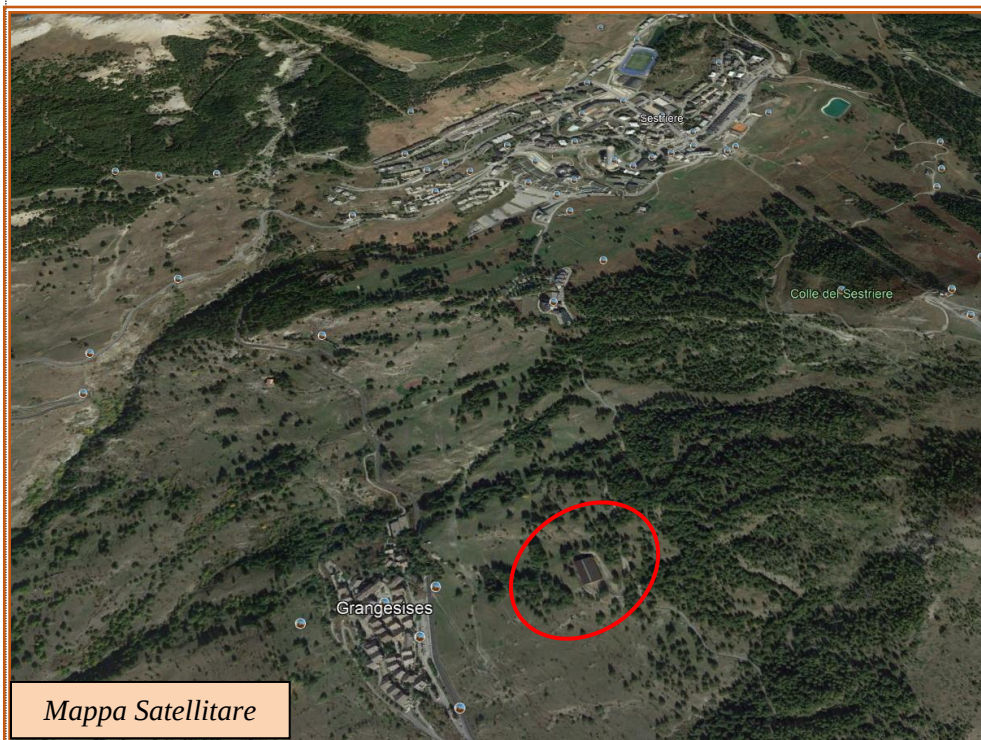
☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

La parabola narrativa degli immobili pignorati, diparte dal compendio immobiliare posto in Sauze di Cesana (*anche se più vicini a Sestriere*



che a Sauze di Cesana), non lontano dalla piccola località montana, denominata Bessen Alto.

Come visibile dallo stralcio di mappa satellitare sopra riportato, questo primo immobile in analisi, risulta decentrato rispetto al centro cittadino di Sestriere, in una zona alquanto periferica, semi-isolata.

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

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

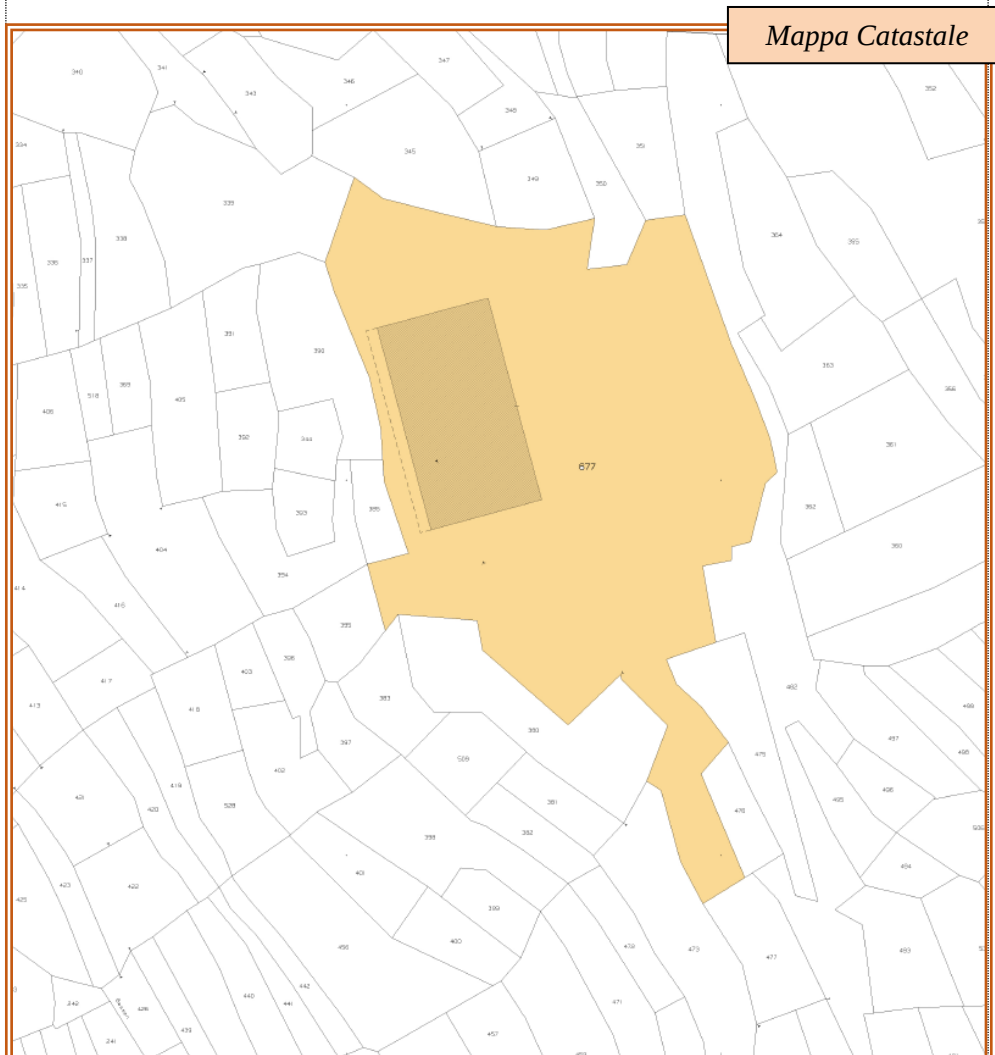
Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

nente il Fg. 8 del Comune di Sauze di Cesana.

In tale elaborato, viene evidenziato in campitura **arancione**, la posizione dello stabile pignorato e dei relativi terreni pertinenziali.

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



perita presso gli organi competenti.

Giova subito precisare che, l'atto di pignoramento, fa menzione di

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

una serie di terreni (Fg. 8 particelle 677, 365, 366, 367, 368, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 384, 386, 387, 388, 389, 474) i quali ad oggi, a livello catastale risultano tutti soppressi, e fusi in un unico grande mappale identificato al C.T. Fg. 8 n. 677 come Ente Urbano (*sul quale è stato edificato il manufatto agricolo*).

Al fine di fornire all'Ill.mo Magistrato tutti gli elementi tecnici della vicenda, va anche precisato che il pignoramento (*trascritto in data 14/04/2023*) risulta **posteriore** alla data di fusione dei mappali sopra elencati (*Tipo mappale per fusione registrato in data 20/11/2019 e successiva Dichiarazione di Fabbricato Urbano al N.C.E.U. del 08/10/2020*). Pertanto si demanda all'Ill.mo Magistrato le eventuali considerazioni di merito. In altri termini si sarebbe già potuto effettuare il pignoramento considerando la fusione dei mappali.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione dei beni

Fermo restando quanto sopra indicato, e le eventuali decisioni che verranno prese nel merito dall'Ill.mo G.E., gli immobili inseriti in questo primo lotto, risultano una stalla agricola, con relative pertinenze (*magazzini, concimaia, ecc.*) e limitrofa area agricola, il tutto localizzato nel Comune di Sauze di Cesana, in Strada Bessen Alta snc.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili pignorati, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

Torino, Zona Censuaria di Sauze di Cesana, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	8	677	2 3	D/10	-	-	-	€ 14.968,00

INDIRIZZO: STRADA PER BESSEN ALTO N. SNC PIANO S1 – T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **X**

nata a (TO) il - Codice fiscale

Proprietà 1/1

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	8	677	4	F/3	U	-	-	€ ---,--

INDIRIZZO: STRADA PER BESSEN ALTO N. SNC PIANO S1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **X**

nata a (TO) il - Codice fiscale

Proprietà 1/1

Oltre ad un B.C.N.C. distinti al N.C.E.U. Fg. 8 mappale 677 sub. 1

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

☆☆☆☆☆☆

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

☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un loro confronto con la scheda catastale del "D10" reperita presso i Pubblici Uffici (*si ricorda che il sub. 4 essendo un "F3" – "immobile in corso di costruzione" non è provvisto di scheda catastale, ma solo di un elaborato planimetrico*), non si sono ravvisate divergenze planimetriche degne di nota, che possano compromettere la commercializzazione del bene.

☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

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

Fg. 8 mappale 677

- a Nord con Fg. 8 mappali 339, 345, 349, 350, 351 non interessati dalla presente procedura;
- a Levante con Fg. 8 mappali 482, 475, 476 non



- ✔ a Mezzogiorno con Fg. 8 mappali 477, 473, 380, 383 indifferenti al procedimento;
- ✎ e, a Ponente, con Fg. 8 mappali 395, 394, 385, 390, 339 non interessati dalla presente procedura esecutiva.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

PISCINA, Via Airasca n. 2 / Via L. Da Vinci n. 42-44

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Il compendio immobiliare, che si prende in esame in questo secondo lotto, è un ampio cascinale agricolo, posto in Piscina, all'angolo tra Via Airasca e Via Leonardo da Vinci.

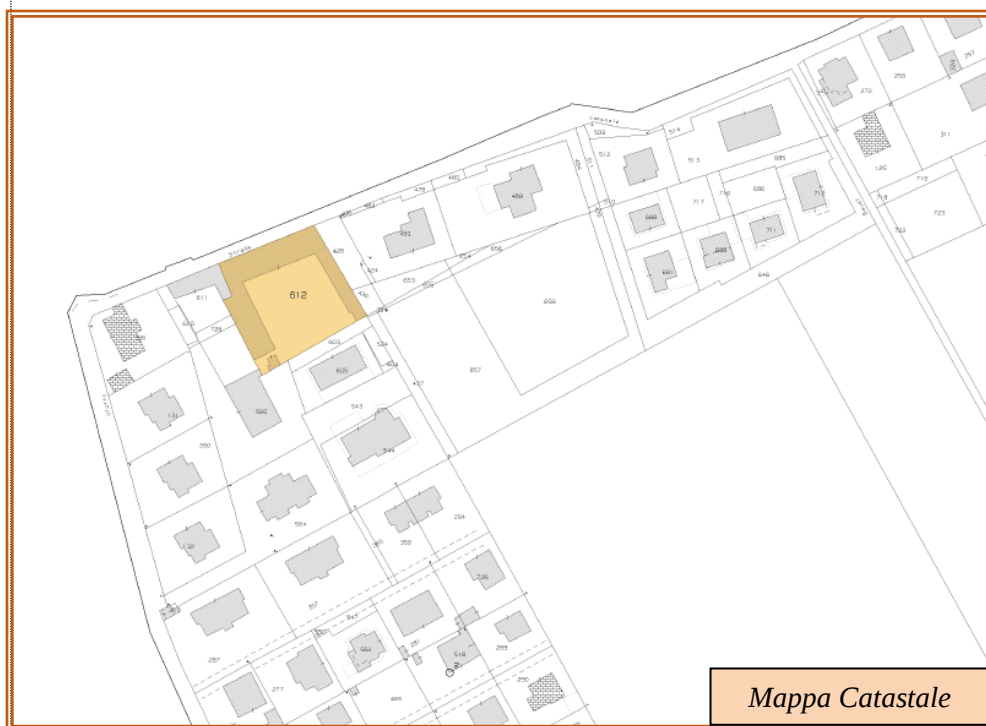
[illegible]

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

compendio in analisi, risulta alquanto limitrofo al centro cittadino di Piscina, in posizione quindi semicentrale.

Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono, sotto fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato² -*Catasto Terreni* - concernente il Fg. 12 del Comune di Piscina.



In tale elaborato, viene evidenziata con campitura **arancio**, la posizione del compendio pignorato.

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

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

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

perita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione dei beni

Gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, fanno parte di un ampio cascinale agricolo, composto da un'Unità Abitativa, con relative pertinenze agricole (*magazzini, tettoie, stalla, ecc.*). Come anzi detto, il compendio è posto in posizione semicentrale del Comune Amministrativo di Piscina, e più precisamente in Via Airasca angolo Via L. Da Vinci.

Anche in questo caso, occorre effettuare alcune puntualizzazioni.

1. In primis, occorre precisare che, l'atto di pignoramento, colpisce i manufatti censiti al N.C.E.U., e non il terreno su cui i medesimi risultano edificati.
2. Nella relazione del custode giudiziario, viene fatta menzione di un mappale n. 613 (*ex 129*) che, *de facto* è stato soppresso con Tipo Mappale del 16/07/2010 Pratica n. TO 0427223 ed unito al Fg. 12 particella 612.
3. Gli immobili siti in Piscina, Via Airasca n. 2, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 612, sub 9, derivano dalla variazione catastale per modifica di identificativo datata 05/10/2010 Pratica n. TO 0625362 della particella 585 subalterno 12. Pertanto il manufatto in parola non compare nell'elaborato planimetrico della particella 612, ma ancora presente in quello del

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

mappale 585 (nonostante gli accessi all'immobile avvengano dal cortile della cascina).

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili in analisi, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Piscina, come segue:

CATASTO URBANO

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

U.A.	12	612	2	A/4	1	-	7 vani	€ 209,68
------	----	-----	---	-----	---	---	--------	----------

INDIRIZZO: VIA L. DA VINCI N. 42-44 PIANO: S1-T – 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **Y**

nata a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1 Regime: bene personale

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

U.A.	12	612	9	F/2	-	-	-- mq	€ ---,--
------	----	-----	---	-----	---	---	-------	----------

INDIRIZZO: VIA AIRASCA N. 2 PIANO T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **Y**

nata a (TO) il cod. fisc.

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

Proprietà 1/1 Regime: bene personale

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	12	612	3 4 5 6 7 8	D/10	-	-	-- mq	€ 1.206,00

INDIRIZZO: VIA L. DA VINCI N. 42-44 PIANO: S1-T – 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **Y**

nata a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1 Regime: bene personale

Oltre ad un B.C.N.C. distinti al N.C.E.U. Fg. 12 mappale 612 sub. 1

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

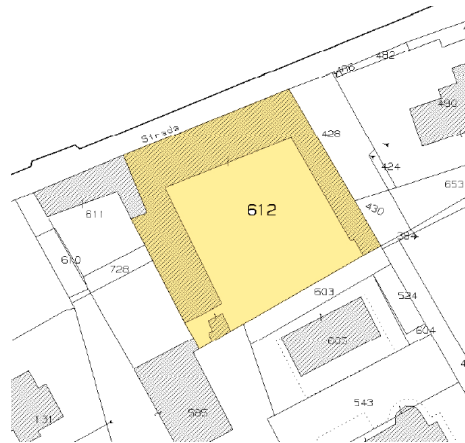
☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un loro confronto *de visu* con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, non sono state riscontrate divergenze planimetriche degne di nota, da portare

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

- a Nord con Strada comunale denominata "Via Airasca";
- a Levante con Fg. 12 mappali 428, 430, 384, particelle diventate nel tempo pubblica viabilità denominata *Via L. Da Vinci*);



- a Mezzogiorno con proprietà di terzi identificate con foglio 12 mappale 603, 585;
- e, a Ponente, con Fg. 12 mappali 585, un mappale privo di identificazione catastale, ma verosimilmente collegato al mappale 585, oltre al 728, 611.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

PISCINA, terreni Fg. 15 mappali 41, 88 e 10

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Pag. 22 di 73

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

Il terzo lotto che si è deciso di formare, risulta composto da soli terreni agricoli, posti nel Comune Amministrativo di Piscina.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili

Trattasi di terreni agricoli, prevalentemente di forma regolare

e, come si vedrà meglio tra breve, aventi destinazione prettamente agricola.



☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili in descrizione, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Piscina, come segue:

CATASTO TERRENI

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	15	10		Sem. Arb.	2	6.052	€ 57,82	€ 32,82
	15	41		Semin.	2	4.757	€ 45,45	€ 25,80
	15	88		Sem. Arb.	2	15.328	€ 146,45	€ 83,12

INTESTAZIONE CATASTALE:

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

➤ **Y**

nata a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1 Regime: bene personale

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

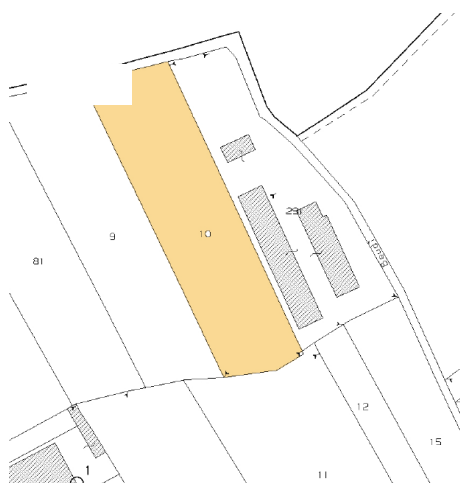
☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenzia lo stralcio di cartografia catastale sotto riportato, i confini catastali dei mappali sopra citati risultano i seguenti:

Fg. 15 mappale 10:

- a Nord – con Pubblica Via, inserita anche nelle mappe catastali;
- a Est – con i mappali 291 e 11 del foglio 15 non interessato dalla presente procedura;
- a Sud – con il mappale 11 del foglio 15 di proprietà di terzi, non in esecuzione;
- a Ovest – con il mappale 9 del Fg. 15 non interessato dalla presente procedura.



Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

Fg. 15 mappali 41 e 88 formanti un sol corpo:

- a Nord – con il mappale 36 del foglio 15 non interessato dalla presente procedura;
- a Est – con il mappale 35 del foglio 15 non interessato dalla presente procedura;
- a Sud – con il mappale 89 del foglio 15 di proprietà di terzi, non in esecuzione;
- a Ovest – con la Pubblica Via, riportata anche nelle mappe catastali.



☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 4

SCALENGHE, terreni Fg. 9

mappali 205, 206, 207, 208, 116, 122, 124

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Il quarto ed ultimo lotto che si va a formare, risulta anch'esso composto da soli terreni agricoli, questa volta posti nel Comune Amministrativo di Scalenghe, anche se in realtà, non lontani dal centro cit-

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

tadino di Piscina.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione degli immobili

Anche in questo caso, trattasi di terreni agricoli, prevalentemente di forma regolare e, come si vedrà nel prosieguo della perizia, aventi destinazione agricola.



☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale degli immobili

Gli immobili in descrizione, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Scalenghe, come segue:

CATASTO TERRENI

C.T.	Fg	Part.	Sub.	Qualità.	Cl.	Consistenza	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
	9	116		Semin.	3	13.812	€ 121,27	€ 82,03
	9	122		Semin.	3	4.760	€ 41,79	€ 28,27

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

9	124	Sem. Arb.	3	18.809	€ 165,14	€ 111,71
9	205	Semin.	3	3.419	€ 30,02	€ 20,31
9	206	Semin.	3	14.143	€ 124,17	€ 84,00
9	207	Semin.	3	4.563	€ 40,06	€ 27,10
9	208	Semin.	3	10.677	€ 93,74	€ 63,41

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **Y**

nata a (TO) il cod. fisc.

Proprietà 1/1 Regime: bene personale

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

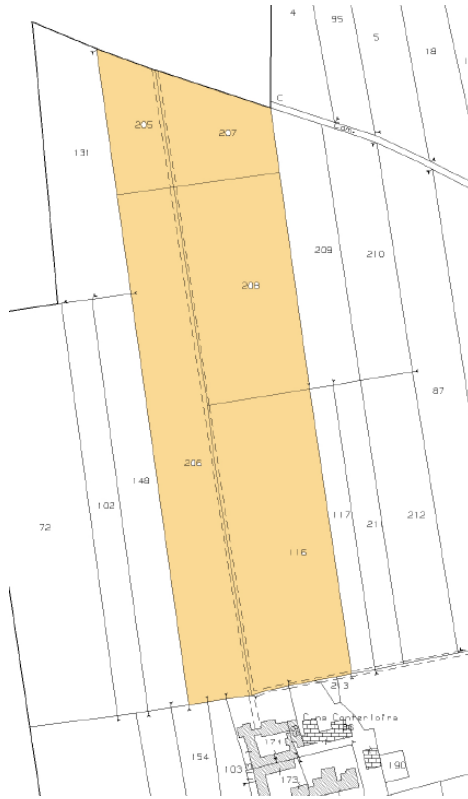
Come evidenziano gli stralci cartografici sotto riportato, reperiti presso l'ufficio catastale competente, i confini catastali dei mappali sopra descritti risultano i seguenti:

Fg. 9 mappali 205, 206, 207, 208, 116 formanti un sol corpo:

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

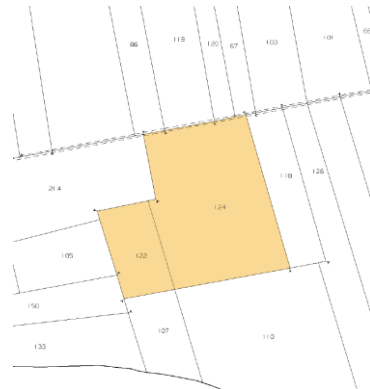
A
contro
X + 1

- a Nord – con altro foglio di mappa;
- a Est – con i mappali 209, 117 del foglio 9 non interessato dalla presente procedura;
- ✓ a Sud – con i mappali 214, 213, 186, 174, 103, 154 del foglio 9 di proprietà di terzi, non in esecuzione;
- a Ovest – con i mappali 148, 131 del Fg. 9 non interessato dalla presente procedura.



Fg. 9 mappale 122 e 124 formanti un sol corpo:

- a Nord – con i mappali, 86, 119, 120, 67 del foglio 9 non interessato dalla presente procedura;
- a Est – con il mappale 118 del foglio 9 non interessato dalla presente procedura;
- ✓ a Sud – con il mappale 110 e 107 del foglio 9 di proprietà di terzi, non in esecuzione;



Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

◀ a Ovest – con il mappale 150, 105, 214 del foglio 9 di proprietà di terzi, non in esecuzione

☆☆☆☆☆☆☆☆

2^a porzione di quesito:

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

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

Proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento

Al momento del pignoramento immobiliare, i soggetti debitori, risultavano proprietari:

☞ la signora Y degli immobili di Piscina e Scalenghe

☞ la Signora X degli immobili un Sauze di Cesana

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

La provenienza degli immobili in analisi, risulta la seguente:

LOTTO 1

Atto rogito Notaio H dell'8/8/2017 rep.
196.950/27.289, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 6/9/2017 ai
n° 6.394/4.788 la Signora X , nubile, in qualità di titola-
re e legale rappresentate della ditta individuale "X "
con sede Sauze di Cesana, acquistò in piena proprietà' dalla Soc.
"I " con sede Torino, immobili in SAUZE di CESANA, ter-
reni agricoli distinti al C.T. Fg. 8 n° 365 – 366 – 367 – 368 – 370 – 371
– 372 – 373 – 374 – 375 – 376 – 377 – 378 – 379 – 384 – 386 – 387 –
388 – 389 - 474

Alla società venditrice:

- "I " con sede in Torino, già "L "
con sede Torino (NON risulta trascritto atto di modifica denomina-
zione e ragione sociale) pervennero con DECRETO di TRASFERIMENTO
del Tribunale di Monza in data 8/3/2007 nella procedura fallimentare
n. 68/93, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 1/6/2007 ai n°
5.479/3.583. Alla Soc. "L " con sede Torino venne
aggiudicata la proprietà già dell'esecutata "M

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

" con sede Agrate Brianza, immobili in SAUZE di CESANA distinti al C.T. Fg. 8 n° 365 – 366 – 367 – 368 – 370 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 – 376 - 377 – 378 – 379 – 384 – 386 – 387 – 388 – 389 - 474

Alla Soc. eseguita "M " con sede Agrate Brianza, già "N " con sede Milano

(NON risulta trascritto atto di modifica denominazione e ragione sociale) pervennero con atto rogito Notaio O del 22/12/89 rep. 22.162/4.701, trascritto Ag Entrate SPI di Susa in data 27/12/1989 al n° 8.134/5.947 dove la "N

" con sede Milano acquistò in proprietà dalla "P " in concordato preventivo in liquidazione, con sede in Milanofiori-Assago.

PRECISAZIONI:

- **VINCOLO** rogito Notaio Q del 16/2/2018 rep. 22.054/10.467, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 6/3/2018 al n° 1861/1510

--X , QUALE TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE
"X ", CORRENTE IN SAUZE DI CESANA, PROPRIETARIA
DEI TERRENI AGRICOLI IN SAUZE DI CESANA CENSITI AL C.T. Fg. 8 n°
365 – 366 – 367 – 368 – 370 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 – 376 – 377
– 378 – 379 – 384 – 386 – 387 – 388 – 389 - 474

--CHE PER LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO CENTRO AZIENDALE AGRI-

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

COLO, CON STALLA ED ANNESSO LABORATORIO, LOCALE DI STAGIONA-
TURA E CONCIMAIA È STATA PRESENTATA AL COMUNE DI SAUZE DI CE-
SANA DOMANDA DI PERMESSO EDILIZIO PRATICA N.

- 18122017 – 0608

--CHE TALE COSTRUENDO IMMOBILE VERRA' REALIZZATO SUI TERRENI
AGRICOLI SOVRA MENZIONATI

--PER IL RILASCIO DI TALE PERMESSO È RICHIESTO IL PRESENTE ATTO
DI VINCOLO.

CIO' PREMESSO X HA VINCOLATO QUANTO OGGETTO
DI EDIFICAZIONE SUI PREDETTI TERRENI AGRICOLI A DESTINAZIONE
AGRICOLA.

-LOCAZIONE ULTRANOVENNALE scrittura privata autenticata nelle
firme Notaio R in data 9/3/2022 rep. 3.012/.2023, trascritta
Ag. Entrate SPI di Susa in data 24/3/2022 ai n° 2.368/1.831

Premesso: IL "LOCATORE", X , È PIENO PROPRIETARIO
DEL SEGUENTE IMMOBILE SITO IN SAUZE DI CESANA, STRADA PER BES-
SEN ALTO, E PRECISAMENTE FABBRICATO INDIPENDENTE, COSI' COM-
POSTO:

--UNITA' IMMOBILIARE PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE AT-
TIVITA' AGRICOLE, SVILUPPATO SU DUE PIANI (INTERRATO E TERRE-
NO), COMPOSTA AL P. INTERRATO DA CONCIMAIA E AL P.T. DA STALLA
C.F. Fg. 8 n° 677, SUB. 2 GRAFFATO COL 677 SUB. 3;

--UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE AL P. INTERRATO, C.F. fg. 8 n° 677

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

SUB. 4

IL TUTTO ENTROSTANTE A CORTE ESCLUSIVA AL C.T. Fg. 8 n° 677 ENTE URBANO, MQ. 12.350. IL "LOCATORE" CONCEDE IN LOCAZIONE AL "CONDUTTORE", "S " CON SEDE IN SAUZE DI CESANA, CHE ACCETTA.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE VIENE CONCLUSO PER LA DURATA DI ANNI 20 A DECORRE DALLA DATA ODIERNA E FINO AL 9 MARZO 2042. ALLA SCADENZA DEL TERMINE DI DURATA, IL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDERA' TACITAMENTE PROROGATO, PER UN PERIODO DI ULTERIORI 5 ANNI, E COSI' DI 5 ANNI IN 5 ANNI, QUALORA SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA PREVISTO, NON VENGA DATA DALL'UNA ALL'ALTRA PARTE DISDETTA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA OPPURE TRAMITE PEC.

LOTTO 2 e LOTTO 3

atto rogito Notaio T del 7/12/2010 rep. 14.550/4.925, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 31/12/2010 ai n° 10.341/7.450 DIVISIONE tra Y , U e V , comproprietarie in parti uguali di immobili ad esse pervenuti in successione alla madre ed alla zia. Il "LOTTO C" assegnato all' esecutata Y , comprende beni in PISCINA -- complesso immobiliare sito in Via Leonardo Da Vinci n. 42 - 44 e Via Airasca n. 2, composto da un fabbricato a tre maniche parte ad 1

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

P.f.t. e parte a 2 P.f.t. oltre a piano interrato, destinato in parte ad abitazione, con pertinente cortile; il tutto insistente su terreno distinto al C.T. Fg. 12 n° 612; C.F. Fg. 12 n° 612 subb. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8 (D/10); C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 2 (A/4); C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 9 (F/2). Il bene comune non censibile costituito dal cortile e dal passo carraio risulta distinto C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 1

-- terreni C.T. Fg. 15 n° 10 – 41 – 88

Alle comparenti:

- V
- U
- Y

quanto oggetto di divisione pervenne con:

a) per 1/6 ciascuna:

- successione Z nato il a , ivi deceduta 13/3/07; denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pinerolo il 7/3/08 reg. n° 97 vol. 945, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 27/5/2008 n° 4.779/3.455. Devoluta per legge alle 3 figlie Y , U e V , previa rinuncia all'eredità da parte del coniuge AA resa presso il Tribunale di Pinerolo il 24/4/07 reg. 14/5/07 n° 578. Cadde in successione la quota di 1/2 spettante alla defunta su PISCINA, C.F. Fg. 12 n° 585 sub. 7 (F/2); C.T. Fg. 12 n° 129; C.T. Fg. 15 n° 10 – 41 – 88

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio T

del 7/12/2010 rep. 14.550/4.925, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo
in data 31/12/2010 ai n° 10.339/7.448

b) per 1/6 ciascuna:

-successione Z nata il a deceduta
Pinerolo il 1/1/09; denuncia di successione presentata all'Ufficio del
Registro di Pinerolo il 23/12/09 reg. n° 209 vol. 9.990, trascritta Ag.
Entrate SPI di Pinerolo in data 26/2/2010 n° 1.590/1.115.

Devoluta per legge alle 3 nipoti Y , U e V . Cadde
in successione la quota di 1/2 spettante alla defunta su PISCINA, C.F.
Fg. 12 n° 585 sub. 7 (F/2); C.T. Fg. 12 n° 129; C.T. Fg. 15 n° 10 – 41
- 88

"Accettazione Tacita di Eredità" rogito Notaio T

del 7/12/2010 rep. 14.550/4.925, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo
in data 31/12/2010 ai n° 10.340/7.449

Alle defunte:

- Z nata il a
, fu

- AB nata il a
, fu

pervennero con:

z) successine AC fu deceduto 14/1/37

Pag. 36 di 73

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

te ed in proporzione della superficie a ciascuno spettante”.

zzz) RIUNIONE dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di AH

nata il a e deceduta Piscina il 19/11/72

OSSERVAZIONE:

atto di VINCOLO rogito Notaio Q del 7/2/2017 rep.
21.058/9.654, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 27/2/2017
ai n° 1.509/1.156 Vincolo di destinazione agricola del costruendo fab-
bricato sui mappali 41 e 48 del Fg. 15 di Piscina, di proprietà per 1/1
di Y

LOTTO 4

Con atto rogito Notaio Q del 7/12/2010 rep.
14.550/4.925, trascritto in Agenzia delle Entrate SPI di Pinerolo in da-
ta 31/12/2010 ai n° 10.341/7.450 DIVISIONE tra Y , U
e V , comproprietarie in parti uguali di immobili ad esse pervenuti
in successione paterna. Il “LOTTO C” venne assegnato all' esecutata
Y , comprendente:

SCALENGHE – C.T. Fg. 9 nn° 71 – 116 – 122 – 124 - 132

Alle comparenti:

- V

- U

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

- Y

Quanto oggetto di divisione pervenne per successione del fu AA
nato il 12/10/1927 a Scalenghe, e deceduto il
28/4/09; denuncia di successione depositata presso Ufficio del Regi-
stro di Pinerolo il 22/7/09 n° 43 vol. 970, trascritta Ag. Entrate SPI Pi-
nerolo in data 21/9/2009 n° 7.441/5.318. Devoluta per legge alle 3 fi-
glie Y , U e V . Caddero in successione l'intero
spettante al defunto su SCALENGHE, C.T. Fg. 9 n° 71 – 116 – 122 –
124 – 132

“Accettazione Tacita di Eredità” rogito Notaio AI del
19/3/2010 rep. 354.602/18.680, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo
in data 1/4/2010 ai n° 2.641/1.882

Al defunto:

- AA nato il 12/10/1927 a Scalenghe pervenne

a) relativamente ai mappali 207 (già 71) 208 (già 71) e 116:

atto rogito Notaio AL del 3/7/03 rep. 52.056/26.279, tra-
scritto l'11/7/2003 n° 6.246/4.674 DIVISIONE IMMOBILIARE tra AA
e AM di immobili ad essi pervenuti in suc-
cessione paterna. Il “LOTTO I” venne assegnato a AA
, comprendente SCALENGHE, C.T. Fg. 9 n° 71 - 116

Ai componenti:

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

- AA nato il 12/10/1927 a Scalenghe
- AM nata il 22/10/1925 a Scalenghe
quanto oggetto di divisione pervenne per successione del fu AN
nato il 5/1/1924 a Scalenghe, e deceduto il 6/8/02; denun-
cia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pinerolo il
5/2/2003 reg. n° 34 vol. 875, trascritta il 26/2/2003 n° 1.803/1.327.
Devoluta per legge al fratello ed alla sorella AA
e AM
Cadde in success. l'intero spettante al defunto su SCALENGHE, C.T.
Fg. 9 n° 71 – 116

Al defunto:

- AN nato il 5/1/1924 a Scalenghe, tali map-
pali pervennero:

1) il mappale 71:

-- per ½ : atto Notaio AO del 21/3/59 rep.
11.833/7.951, trascritto il 15/4/1959 n° 1.158/1.006, AN e
AP acquistarono in parti uguali da AQ immobili in SCA-
LENGHE, Fg. 9 n° 71 sub. A

-- per ½ : atto Notaio AO del 9/8/90 rep.
15.826/7.668 registrato a Pinerolo il 29/8/90 n° 1.946, trascritto il i nn
5.987/4.805 - DIVISIONE tra AA , AN e
AM di quanto ad essi pervenuto in successione legittima al

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

fratello AP nato il 24/2/30 a Scalenghe deceduto Pinerolo il 12/3/89 – denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Pinerolo il 11/9/89 reg. n° 38 vol. 672, trascritta il 23/7/1992 n° 5.234/4.091, in cui cadde la quota di ½ spettante al defunto. Il "LOTTO SECONDO" assegnato a AN , comprendente la quota di ½ su SCALENGHE C.T. Fg. 9 n° 71

2) il mappale 116:

-- parte: in successione testamentaria a AN

, deceduto Buriasco 22/12/40; denuncia di successione presentata presso Ufficio del Registro di Pinerolo il 21/4/41 reg. n° 49 vol. 302, trascritta il 10/7/1941 n° 1.682/1.569; successivo atto di divisione rog. Not. AO del 26/10/45 rep. 3.147/1.545 trascritta il 24/11/1945 n° 1.963/1.890 ed ancora divisione a rogito stesso notaio del 21/12/61 registrato a Pinerolo il 8/1/62 n° 1.185, trascritto il 16/1/1962 n° 217/190.

-- parte: in successione legittima al fratello AP nato il 24/2/30 a Scalenghe deceduto a Pinerolo il 12/3/89 – denuncia di successione presentata presso Ufficio Registro di Pinerolo 11/9/89 reg. n° 38 vol. 672, trascritta il 23/7/1992 n° 5.234/4.091.

-- parte: con atto Notaio AO del 9/8/90 rep. 15.826/7.668 registrato a Pinerolo 29/8/90 n° 1946, trascritto il 5.988/4.806 PERMUTA tra AN e AA

.

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

b) relativamente ai mappali 122 e 124:

-- parte: con atto Notaio AR del 9/8/90 rep. 15.826/7.668 registrato a Pinerolo il 29/8/90 n° 1946, trascritto il 5.987/4.805 DIVISIONE tra AA, AN e AM- di quanto ad essi pervenuto in successione legittima al fratello AP nata il 24/2/30 a Scalenghe deceduto Pinerolo 12/3/89 – denuncia di successione presso Ufficio Registrato a Pinerolo 11/9/89 reg. n° 38 vol. 672, trascritta il 23/7/1992 n° 5.234/4.091, in cui cadde la quota di 1/3 spettante al defunto. Il "LOTTO SECONDO" assegnato a AN, comprendente la quota di 1/3 su SCALENGHE, C.T. Fg. 9 n° 122-124

-- parte: con atto Notaio AR del 9/8/90 rep. 15.826/7.668 registrato a Pinerolo il 29/8/90 n° 1.946, trascritto il 5.988/4.806 PERMUTA tra AN e AA.

c) relativamente ai mappali 205 e 206 (già 132):

atto Notaio AS del 30/7/69 rep. 5.994/3.633, trascritto l'1/8/1969 n° 3.925/3.226 AA acquistò in piena proprietà da AT SCALENGHE, C.T. Fg. 9 n° 132

☆☆☆☆☆☆☆☆

3ª porzione di quesito:

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

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 1

SAUZE DI CESANA, Strada per Bessen alto

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione generale del compendio immobiliare

Come anzi descritto, il compendio immobiliare del lotto 1, risulta una struttura agricola, dispersa in mezzo alla montagna olimpica del Sestriere, sulla direttrice per Bessen Alto, di Sauze di Cesana.

L'immobile, risulta edificato in una zona alquanto panoramica, ma con scarsa accessibilità. Infatti, dalla Pubblica Via per Bessen Alto, occorre percorrere un tratto di strada sterrata, caratterizzata da un declivio molto accentuato.



Vista esterna dell'immobile

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

Esternamente, lo stabile, si presenta in un ottimo stato manutentivo (*in quanto di recente fattura*), con pareti perimetrali quasi interamente rivestite in materiale ligneo (*che si integrano armoniosamente con il contesto della zona*) e, solo piccole porzioni a vista, in blocchi cementizi.

Il solaio di copertura è a due falde, in materiale ligneo, con manto in lamiera grecata.

Durante il sopralluogo, si prendeva tuttavia atto che, molti puntoni della copertura, risultavano pesantemente aggrediti dagli agenti atmosferici, manifestando così un principio di degrado.

L'immobile, si compone:

al PIANO TERRENO un'ampia stalla a stabulazione prevalentemente fissa, con sistema di copertura ligneo a vista, pareti quasi interamente rivestite in legno e pavimentazione in battuto cementizio.



Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

al **PIANO INTERRATO** sono invece presenti i locali accessori della



struttura agricola, quali: la concimaia semi-chiusa, un magazzino rimessa trattori/derrate alimentari e alcuni locali che sarebbero dovuti essere dedicati all'attività casearia (*dai progetti si desume locale latte, ufficio, caseificio, cantina di stagionatura*). Allo stato dell'arte, detti locali non risultano terminati, quindi privi di tramezzature e/o di qualsivoglia rifinitura e di serramenti.

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

Completano la consistenza di questo lotto, un'ampia area montana verde (*o per meglio dire adibita a "pastorizia"*).

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1



☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 2

PISCINA, Via Airasca n. 2 / Via L. Da Vinci n. 42-44

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione generale del compendio immobiliare

Il compendio inserito nel lotto 2 della presente consulenza, risulta un vecchissimo cascinaie disposto a *castrum*, localizzato in un'area semi-centrale di Piscina.

Esternamente, si presenta in uno stato di conservazione alquanto fatiscente, con porzioni di immobili inagibili/inaccessibili, a causa di crolli della copertura.

Come vuole la tradizione locale, le pareti esterne sono parte in mattoni a vista e, parte intonacate. Il sistema di copertura è ligneo, con manto in coppi.

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1



L'immobile, si compone:

- una UNITÀ ABITATIVA: che si sviluppa per due piani fuori terra, oltre ad uno interrato, collegati da scala interna. L'alloggio si compone di tre vani abitativi ed un ripostiglio al piano terreno, altrettanti tre vani con disimpegno al piano primo ed una cantina al



Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

piano interrato.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate (*anche se molto ammalorate*), la pavimentazione parte in cotto e parte in graniglia e, i serramenti (*sia interni che esterni*) lignei (*anche se quasi inesistenti, ed i pochi riscontrati in loco, alquanto degradati*).

Caratteristico, ma come del resto prevedeva la tradizione locale di campagna, che in quasi tutti i locali sia presente un camino per il riscaldamento.

➤ una STALLA con relativo sovrastante FIENILE: anch'esso con murature



prevalentemente intonacate, anche se molto degradate, e pavimentazione cementizia;

➤ Una serie di locali agricoli, quali tettoie, magazzini, depositi, che circoscrivono l'intero cortile pertinenziale. Detti manufatti, riversano in uno scarso stato d'uso, con alcuni dei quali, interessati

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

da crolli della copertura.



9312 Richiedente: RMRMSM58C23G674G



Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

Come sopra accennato, completa la consistenza de lotto, l'ampia area cortilizia.

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 3

PISCINA, terreni Fg. 15 mappali 41, 88 e 10

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione generale

I terreni interessati da questo terzo lotto, risultano posizionati in un'area limitrofa all'ingresso cittadino del Comune di Piscina, e più precisamente vicino alla Strada Provinciale 146.

I terreni, presentano delle conformazioni abbastanza regolari, di forma rettangolare, attualmente coltivati a Grano.

Urbanisticamente, come attesta il C.D.U. allegato alla presente consulenza, detti mappali ricadono:



Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

- ☞ Fg. 15 mappale parte 41 e parte 88 in area "**E (ZA)**" – "Zona agricola ed attività connesse";
- ☞ Fg. 15 mappale 10 e parte 88 in area "**E (ZA1)**" – "Zona agricola ed attività connesse";
- ☞ Fg. 15 mappale parte 41 e parte 88 in area "**E (ZA1*)**" – "Zona agricola ed attività connesse".

☆☆☆☆☆☆☆☆

LOTTO 4

SCALENGHE, terreni Fg. 9

mappali 205, 206, 207, 208, 116, 122, 124

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione generale



I terreni interessati da questo ultimo lotto, risultano posizionati in aperta campagna, nel Comune di Scalenghe, e più precisamente vicino alla Strada Provinciale 146.

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

I terreni, presentano delle conformazioni abbastanza regolari, attualmente coltivati a Grano.

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

☞ Foglio 9 - Mappali nn. 122 – 124 – 116 – 206 - 208 sono completamente compresi in zona "E" – "Aree destinate ad uso agricolo".

☞ Foglio 9 - Mappali nn. 205 - 207 sono sempre compresi in zona "E" – "Aree destinate ad uso agricolo ma parte della loro superficie, ricade in Fascia di rispetto stradale".

☆☆☆☆☆☆

4^a porzione di quesito:

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

Durante le operazioni peritali, il custode giudiziario nominato Avv. G , accertava lo stato di occupazione/utilizzo dei beni sopra descritti. Nella sua relazione datata 13/03/2023 veniva relazionato quanto segue:

LOTTO 1 - Immobili in Sauze di Cesana

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

In data 30.6.2023 il custode giudiziario esperiva sopralluogo cognitivo agli immobili di Sauze di Cesana, alla presenza della debitrice esecutata, Signora X .

Dalla documentazione acquisita dall'Avv. G , risulta che, il fabbricato insistente sui terreni pignorati, è occupato dalla S

(di cui la debitrice esecutata, signora X , è consigliere amministratore) in virtù di contratto di locazione autenticato nelle firme dal Notaio AU in data 9.3.2022 (rep. 3012 / racc. 2023), registrato e trascritto in data 24.3.2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa ai numeri 2368 reg. gen. / 1831 reg. part., e scadenza 9.3.2042. Viene riferito che il canone pattuito è di Euro 7.200,00 annui.

A detta del custode giudiziario, il contratto in parola, risulta opponibile alla procedura.

LOTTO 2 – 3 e 4 Immobili in Piscina e Scalenghe

In data 29.6.2023 il custode giudiziario eseguiva invece il sopralluogo presso gli immobili siti in Piscina e Scalenghe, alla presenza della terza datrice di ipoteca, Signora Y , e del figlio Signor AV , titolare dell'omonima impresa individuale.

I presenti verbalizzavano che, il Signor AV , occupava gli immobili pignorati in virtù di contratto di affitto agrario stipulato in data 19.4.2022, con l'assistenza della Provincia CIA Agricoltori delle

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

Alpi, non registrato, con scadenza al 10.11.2031 al prezzo di Euro 3.850,00 annui.

Anche detto contratto, l'Avv. G , relazionava come opponibile alla procedura.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

5ª porzione di quesito:

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

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

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

LOTTO 1

1) *ipoteca VOLONTARIA, iscritta il 6/6/2018 ai n° 4.695 / 473*

a favore: **B**

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

con sede in , Cod. Fisc.

contro: X per la quota di 1/1

grava: SAUZE di CESANA – C.T. Fg. 8 n° 365 – 366 – 367 – 368 –
370 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 – 376 – 377 – 378 –
379 – 384 – 386 – 387 – 388 – 389 - 474

2) **PIGNORAMENTO immobiliare**, trascritto il 14/4/2023 ai n° 2.998 /
2.478

a favore: B

con sede in Cod. Fisc.

contro: X per la quota di 1/1

grava: SAUZE di CESANA – C.T. Fg. 8 n° 365 – 366 – 367 – 368 –
370 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 – 376 – 377 – 378 –
379 – 384 – 386 – 387 – 388 – 389 - 474

LOTTO 2 – 3 – 4

1) **ipoteca VOLONTARIA**, iscritta il 14/11/2017 ai n° 8.473/1.127

a favore: B

con sede in , cod. fisc.

contro: Y per la quota di 1/1

grava: PISCINA

C.F. FG. 12 n° 612 sub. 2

C.F. FG. 12 n° 612 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8

C.F. FG. 12 n° 612 sub. 9

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

C.T. FG. 15 n° 10 – 41 - 88

SCALENGHE

C.T. FG. 9 n° 116 – 122 – 124 - 205 - 206 - 207 - 208

2) *ipoteca VOLONTARIA, iscritta il 6/6/2018 ai n° 4.503 / 562*

a favore: BA

con sede in , cod. fisc.

contro: X per la quota di 1/1

grava: PISCINA

C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 2

C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8

C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 9

C.T. Fg. 15 n° 10 – 41 - 88

SCALENGHE

C.T. Fg. 9 n° 116 – 122 – 124 - 205 - 206 - 207 - 208

3) *PIGNORAMENTO immobiliare, trascritto il 19/4/2023 ai n°
3.327/2.694*

a favore: B

con sede in , cod. fisc.

contro: Y per la quota di 1/1

grava: PISCINA

C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 2

C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8

C.F. Fg. 12 n° 612 sub. 9

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

C.T. Fg. 15 n° 10 – 41 - 88

SCALENGHE

C.T. Fg. 9 n° 116 – 122 – 124 - 205 - 206 - 207 - 208

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

Si segnala altresì che NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 10/11/2023

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

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

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

--- € 294,00 *per ogni pignoramento*

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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*

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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 ai beni pignorati.

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

◇◇◇◇◇◇◇◇

7^a porzione di quesito:

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

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

Dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

LOTTO 1 – immobile in Sauze di Cesana

 *Autorizzazione Paesaggistica n° 19/2016 del 13/09/2017 per realiz-*

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

zazione di nuova stalla (parere favorevole a condizione che le rimodulazioni del terreno previste siano realizzate con opere di ingegneria naturalistica, vengano morbidamente raccordate con la geomorfologia dei versanti limitando eccessivi e non coerenti salti di quota, eventualmente da mitigarsi con impianti arborei);

👉 *Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2018 del 14/04/2018 per nuova costruzione di un fabbricato ad uso stalla;*

👉 *S.C.I.A. n. 2017/20/SC del 16/08/2017;*

👉 *Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n° 34/2018 del 29/10/2018;*

👉 *Scia Variante Edilizia al Provvedimento Autorizzativo Unico N. 1/2018 del 14/04/2018;*

👉 *Suap di SAUZE DI CESANA Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 09/10/2020 agibilità parziale relativamente a fine lavori parziale del 11/09/2020 (limitatamente a stalla a concimaia)*

LOTTO 2 – Piscina

Alla luce dello stato dei luoghi e, sentito il Tecnico Comunale, lo scrivente può serenamente indicare che il compendio agricolo *de quo* è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (*per completezza di esposizione si può datare l'immobile addirittura anteriore al 1942*).

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

☆☆☆☆☆☆☆☆

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;"

Tale porzione di quesito, viene limitato esclusivamente al "Lotto 1 – fabbricato di Sauze di Cesana", dacché il compendio del "Lotto 2 – Piscina", come anzi indicato, è da considerarsi ante 1942, pertanto privo di titoli abilitativi.

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

LOTTO 1 – Sauze di cesana

Per quanto attiene il **LOTTO 1**, in prima battuta, è doveroso sottolineare che le opere licenziate non sono ancora terminate; o meglio, terminate solo in parte. Infatti la stalla risulta completata e funzionante mentre, la parte interrata accessoria, ancora al grezzo.

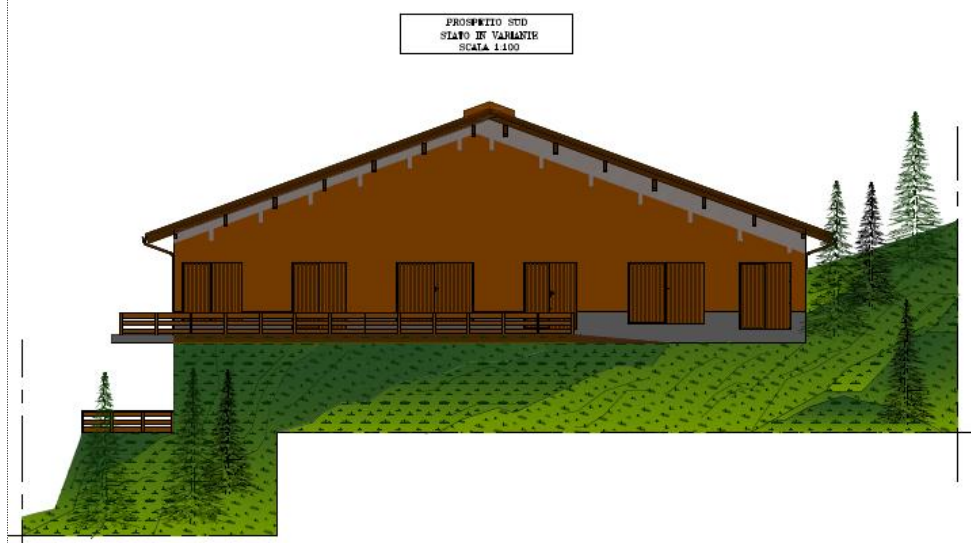
Orbene, a parere di questo perito, l'intervento risulta carente di al-

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

cune opere naturalistiche, alquanto sostanziali, che differiscono i luoghi da quanto autorizzato.

A tal proposito, si vuole porre l'attenzione, sulla parte destra del disegno infra riportato.



Comparando lo stralcio di progetto sopra riportato, e il fotogramma,

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

si può facilmente notare come a levante del manufatto, il terreno, avrebbe dovuto mantenere il proprio declivio naturale, andando a coprire buona parte della parete est del fabbricato.

Per contro, in loco, è stato eseguito un sostanziale sbancamento, onde permettere la salubrità del manufatto rurale.

Altresì, si noti come l'opera di mitigazione delle pareti, non risulti completata, in quanto il rivestimento ligneo non è esteso come riportato nel progetto.

Naturalmente, con l'ultimazione dei lavori al piano interrato, occorrerà procedere con l'esecuzione delle opere sopra indicate.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Questo perito, si è fatto premura di verificare se l'unico immobile abitativo pignorato (*presente nel lotto 2*) fosse o meno munito di Attestazione Energetica. Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SICEE della Regione Piemonte, riscontrando che, detto immobile, **NON 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 que-

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

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

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

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

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

seguenti caratteristiche:

per i FABBRICATI

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

per i TERRENI

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

In via preliminare, come ormai da prassi consolidata, la ricerca dei

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

valori e stata effettuata cercando di i cd. Comparabili, in altri termini, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria competente, limitando l'accertamento agli ultimi cinque anni e, cercando beni con analoghe caratteristiche.

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

Dagli accertamenti condotti, non risultano compravendite paragonabili che possano essere utilizzate a tal fine. Pertanto, questo perito, ha dovuto effettuare accurate indagini di mercato da fonti primarie, anche grazie ad oltre 40 anni di professione, si è potuto rivolgere a più Imprenditori del settore e confrontarsi sui valori di mercato attuali.

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

Unità Immobiliare	Superf.	Coeff. Ragg.	Superf. Raggiug.	Valore Unitario	Valore	Valore totale lotto
LOTTO 1 - SAUZE DI CESANA						
Stalla	1.698,30	1,00	1.698,30	265,00	450.049,50	
Accessori del P S1 caseificio	244,00	1,00	244,00	100,00	24.400,00	
Accessori del P S2 magazzino	48,00	1,00	48,00	100,00	4.800,00	
Accessori del P S3 concimaia	244,00	1,00	244,00	50,00	12.200,00	
Area cortilizia	12.350,00	1,00	12.350,00	0,50	6.175,00	
						497.624,50
Arrotondato per eccesso a						500.000,00
Per il valore indicato vedasi successive note						

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
 contro
X + 1

LOTTO 2 - PISCINA					
Unità Abitativa P.T	106,00	1,00	106,00	250,00	26.500,00
Balconi/terrazzi	8,50	0,30	2,55	300,00	765,00
Unità Abitativa P.1	106,00	1,00	106,00	300,00	31.800,00
Cantina	11,50	0,30	3,45	250,00	862,50
Stalla	147,00	1,00	147,00	150,00	22.050,00
Fienile	147,00	1,00	147,00	80,00	11.760,00
Tettoia N-E	95,50	1,00	95,50	70,00	6.685,00
Pollaio	16,50	1,00	16,50	50,00	825,00
Tettoia N-O	214,50	1,00	214,50	70,00	15.015,00
Magazzini/depositi	252,00	1,00	252,00	100,00	25.200,00
Tettoietta	9,50	1,00	9,50	50,00	475,00
Cortile	1.040,00	1,00	1.040,00	0,00	0,00
					141.937,50
Arrotondato per difetto a					140.000,00
Per il valore indicato vedasi successive note					
LOTTO 3 - Terreni a PISCINA					
Terreno Fg 15 mappale 10	6.052,00	1,00	6.052,00	4,72	28.592,13
Terreno Fg 15 mappale 41	4.757,00	1,00	4.757,00	4,72	22.474,02
Terreno Fg 15 mappale 8	15.328,00	1,00	15.328,00	4,72	72.415,75
Totale superficce terreni	26.137,00				
Pari a Giornata Piemontesi	6,86				123.481,89
Arrotondato per difetto a					123.000,00
Per il valore indicato vedasi successive note					
LOTTO 4 - Terreni a SCALENGHE					
Terreno Fg 9 mappale 116	13.812,00	1,00	13.812,00	5,51	76.129,13
Terreno Fg 9 mappale 122	4.760,00	1,00	4.760,00	5,51	26.236,22
Terreno Fg 9 mappale 124	18.809,00	1,00	18.809,00	5,51	103.671,65
Terreno Fg 9 mappale 205	3.419,00	1,00	3.419,00	5,51	18.844,88
Terreno Fg 9 mappale 206	14.143,00	1,00	14.143,00	5,51	77.953,54
Terreno Fg 9 mappale 207	4.563,00	1,00	4.563,00	5,51	25.150,39
Terreno Fg 9 mappale 208	10.677,00	1,00	10.677,00	5,51	58.849,61
Totale superficce terreni	70.183,00				

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

Pari a Giornata Piemontesi 18,42

386.835,43

Arrotondato per difetto a

386.000,00

Per il valore indicato vedasi successive note

N.B.

I beni vengono stimati comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.

ULTERIORI PRECISAZIONI PER I VALORI INDICATI

a) LOTTO 1 – il valore indicato tiene conto di due fattori determinanti per una stima che prende in considerazione i vari aspetti. Nel caso di specie, l'immobile risulta affittato sino alla data 09/03/2042 con contratto opponibile alla procedura, con un canone di €/annui 7.200,00. Inoltre, occorre tenere conto della posizione in cui è stato edificato tale compendio, poco appetibile per la commerciabilità del bene stesso nonostante le sue caratteristiche costruttive, tant'è che il valore assegnato è addirittura ben al di sotto del costo di costruzione.

b) LOTTO 2-3-4 – anche in questo caso occorre tenere in considerazione

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

che detti lotti risultano locati con contratti opponibili alla procedura, sino al 10/11/2031 con un canone di €/annui 3.850,00. Il canone è da ritenersi inferiore a quello di mercato della zona, pertanto anche di questo parametro si è tenuto conto nella valutazione.

c) ricapitolando le valutazioni sono state sviluppate tenendo conto: 1) che i compendi, risultano locati, con contratti opponibili alla procedura; 2) che trattasi di beni in esecuzione per cui già stimati con valori idonei per essere posti in asta.

Il valore dell'intera massa immobiliare risulta pertanto:

LOTTO 1 – € 500.00,00 cinquecentomila/00

LOTTO 2 - € 140.000,00 centoquarantamila/00

LOTTO 3 - € 123.000,00 centoventitremila/00

LOTTO 4 - € 386.000,00 trecentoottantaseimila/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.)."

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

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

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

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

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

cui a seguito della verifica si constata la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

RIEPILOGO DATI SALIENTI

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

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

☞ la massa immobiliare interessata dalla presente consulenza, risulta composta da fabbricati e terreni localizzati parte nel Comune di Sauze di Cesana, parte in Piscina e parte in quello di Scalenghe.

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

LOTTO 1 – immobile (stalla con relative pertinenze) posto a Sauze di Cesana, in Strada per Bessen Alto;

LOTTO 2 – cascinale rurale, localizzato in Piscina, in Via Airasca angolo Via Leonardo da Vinci;

LOTTO 3 – terreni agricoli localizzati in Piscina;

LOTTO 4 – terreni agricoli posti in Scalenghe.

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

☞ Catastalmente, il compendio risulta censito come segue:

○ LOTTO 1 – Sauze di Cesana

N.C.E.U. Fg. 8 mappale 677 subalterni 1 (BCNC), 2 graffato 3 (D10) e 4 (F/3)

○ LOTTO 2 - Piscina

N.C.E.U. Fg. 12 mappali 612 subalterni 1 (BCNC), 2 (A/4), 9 (F/2) e 3 graffato 4, 5, 6, 7, 8 (D/10);

○ LOTTO 3 - Piscina

C.T. Fg. 15 mappali 10, 41, 88

○ LOTTO 4 - Scalenghe

C.T. Fg. 9 mappali 205, 206, 207, 208, 116, 122, 124

☞ Parti eseguite risultano rispettivamente: la Signora Y proprietaria dell'immobile in Sauze di Cesana e, la Signora X , proprietaria di quelli in Piscina e Scalenghe.

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

1. *ipoteca VOLONTARIA*

iscritta il 6/6/2018 ai n° 4.695 / 473

2. *PIGNORAMENTO immobiliare*

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

trascritto il 14/4/2023 ai n° 2.998 / 2.478

3. *ipoteca VOLONTARIA*

iscritta il 14/11/2017 ai n° 8.473/1.127

4. *ipoteca VOLONTARIA*

iscritta il 6/6/2018 ai n° 4.503 / 562

5. *PIGNORAMENTO immobiliare*

trascritto il 19/4/2023 ai n° 3.327/2.694

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

☞ Come detto in consulenza, il custode giudiziario nominato Avv. G ha constatato che:

- Lotto 1 - occupati dalla S ,
in virtù di contratto di locazione autenticato nelle firme dal Notaio AU in data 9.3.2022;
- Lotto 2, 3 e 4 - occupati dal Signor AV , in forza di contratto di affitto agrario stipulato in data 19.4.2022, con l'assistenza della Provincia CIA Agricoltori delle Alpi;

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, *si rimanda a quanto narrato* nella presente consulenza, alle pagine dalla 57 alla 61.

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

☞ L'Unità Abitativa del **lotto 2 è sprovveduta** di Attestato di Prestazione Energetica.

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

- LOTTO 1 - € 500.00,00
- LOTTO 2 - € 140.000,00
- LOTTO 3 - € 123.000,00
- LOTTO 4 - € 386.000,00

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

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

Pinerolo, lì 11/12/2023



ALLEGATI:

1. Dossier fotografico;
2. Elaborati grafici

Consulenza: R.G.E. n° 207/23

A
contro
X + 1

3. All. **A**: Estratto di mappa lotto 1;
4. All. **B**: Documentazione catastale lotto 1;
5. All. **C**: Estratto di mappa lotto 2;
6. All. **D**: Documentazione catastale lotto 2;
7. All. **E**: Documentazione catastale lotto 3;
8. All. **F**: Documentazione catastale lotto 4;
9. All. **G**: CDU dei terreni di Piscina interessati dalla procedura;
10. All. **H**: CDU dei terreni di Scalenghe interessati dalla procedura;
11. All. **I**: Accertamento esperiti presso la C.RR.II