

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 659/2025

promossa da:

contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11. 56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 05
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 06
2.	2.A. – Provenienza dei beni.....	Pag. 06
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 06
	2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....	Pag. 07
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 07
3.	Descrizione dei beni pignorati.....	Pag. 08
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 10
5.	5.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni	Pag. 11
	5.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 12
	5.C. – Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene	Pag. 13
6.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	Pag. 13
7.	---- Accertamento precedenti edilizi	Pag. 14
8.	8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....	Pag. 15
	8.B. - Attestato di prestazione energetica.....	Pag. 16
9.	Valore di mercato attuale immobili pignorati.....	Pag. 16
10.	Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..	Pag. 18
---	Conclusioni – Schema riepilogativo.....	Pag. 19

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **14.12.2025** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio

dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto due immobili (alloggio e box auto) ubicati nel Comune di **PINEROLO (TO) in Piazza Solferino n. 16;**

- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai*

nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, 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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito ripor-

tato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del sopralluogo eseguito in data 03.02.2026.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - “identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **PINEROLO (TO)**, all'interno dello stabile denominato “Le Terrazze” con accesso dalla **Piazza Solferino n. 16**, la piena proprietà sul seguente immobile:

- a) **Al piano sottotetto (6° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi ed accessori e precisamente l'alloggio identificato con il numero “**71**” e colorato in rosa antico nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Giancarlo Ortali del 30.05.2001 rep. 153025/28220 registrato a Pinerolo il 15.06.2001 al n. 1059. L'alloggio è posto alle coerenze di: pianerottolo, alloggio “67” proprietà comune, alloggio “65”, Via Di Vittorio, Piazza Solferino e ancora proprietà comune;
- b) **Al piano sotterraneo: un vano uso autorimessa**, pertinenziale all'alloggio sopra descritto e precisamente il box auto identificato con il numero “**23**” e colorato in rosa nella citata planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. Il box auto è posto alle coerenze di: autorimessa “24”, autorimessa “29”, autorimessa “22” ed area di manovra.
- Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra

anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Pinerolo**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 54 n. 387 sub. 71** – piazza Solferino SN - piano 5 - Categoria A/2 di classe 4^a, Vani 6,50 - Rendita Catastale € 1.074,23 (l'alloggio - vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).
- **Foglio 54 n. 387 sub. 23** – Via di Vittorio SN - piano S1 - Categoria C/6 di classe 4^a, mq. 17 - Rendita Catastale € 111,50 (il box auto - vedasi allegati n. 5 e 6, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra le planimetrie / visure catastali ed i luoghi si è accertato che i beni pignorati sono correttamente individuati ed intestati alla società esecutata.

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”

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto in piena proprietà alla società **XXX**, in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Giancarlo Ortali del 18.07.2001 rep. 154272/28408 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data

02.08.2001 ai n.ri 5887/4363 registrato a Pinerolo il 30.07.2001 al n. 1988.

Con il predetto titolo società “XXX” acquistava la piena proprietà dell’immobile pignorato dal sig. \$\$\$ ditta individuale (vedasi allegato n. 07 – copia atto di acquisto).

Con atto del 20/04/2004 a rogito Notaio Guzzi Piola Antonio di Milano - Repertorio n. 26021 (Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 29 aprile 2004 al numero di registro generale 3686 e numero di registro particolare 2790) – la società “XXX” ha cambiato denominazione in “YYY” trasferendo la sede sociale in Milano.

Con atto del 12/05/2006 a rogito Notaio Guzzi Piola Antonio di Milano - Repertorio n. 27245 (Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 8 giugno 2006 al numero di registro generale 5725 e numero di registro particolare 3902) la società “YYY” ha nuovamente cambiato denominazione in “%%%”.

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall’esame dei certificati prodotti, gli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**16.10.2025**), erano effettivamente di proprietà della società esecutata in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento di proprietà eseguito in data **18.07.2001**.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**16.10.2025**) è l'atto

di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali del **18.07.2001** rep. 154272/28408 che testimonia il passaggio di proprietà degli immobili pignorati dal sig. \$\$\$ alla società "XXX".

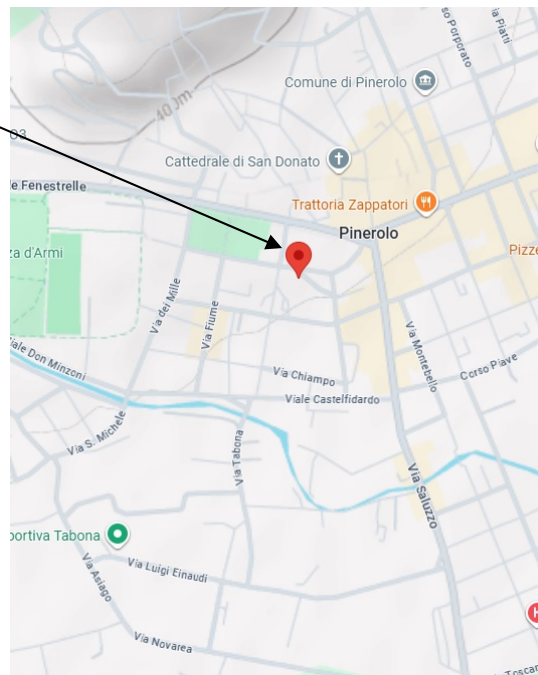
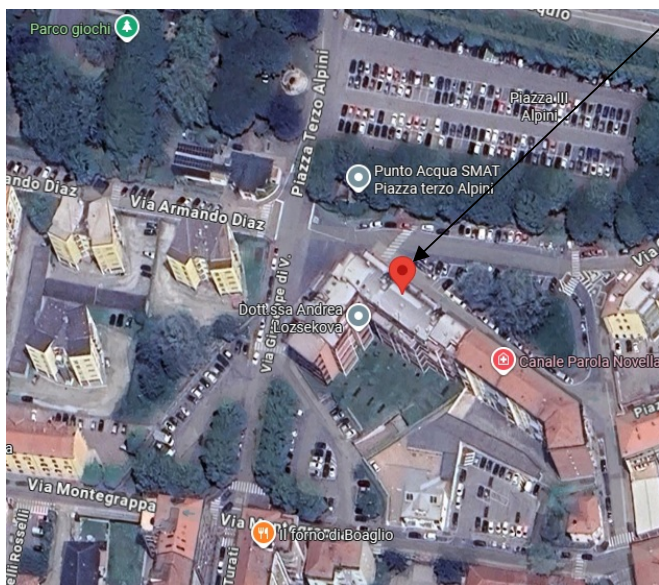
QUESITO 3) - "descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg"

L'immobile pignorato è ubicato in una zona semicentrale del concentrico cittadino del Comune di PINEROLO (TO).

Nella zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, risultano insediati un buon numero di attività commerciali e di servizi pubblici che sono tutti facilmente raggiungibili stante la loro vicinanza.

Le linee di trasporto pubblico, transanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

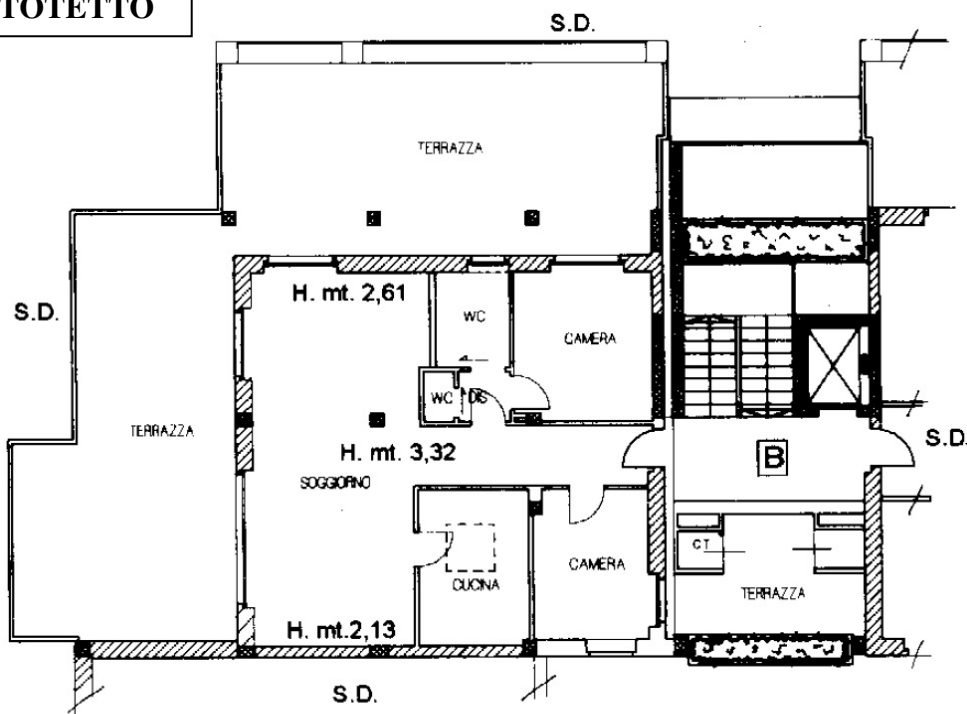


Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili pignorati è stato costruito verso gli inizi degli anni 2000 ed è elevato a cinque p.f.t. (oltre ad un piano interrato ed uno sottotetto). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni (facciata lato via) in paramano con sezioni verticali in vetro e metallo con andamento curvo ad "onda" che interrompono la linearità della facciata ospitando i vani scala.

La costruzione è suddivisa in tre scale di accesso pedonale denominate "A", "B" et "C".

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala "B" (piazza Solferino n. 16) dotato di impianto ascensore e pavimentato in granito. L'immobile è dotato di tripla esposizione ed è dotato di ampio terrazzo.

APPARTAMENTO P. SOTTOTETTO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO (6° f.t.) - H. mt. 2,75

Internamente le pavimentazioni sono originarie dell'epoca costruttiva dello stabile ovvero palchetto in legno nell'ingresso, nel soggiorno e nelle camere e pavimenti in grès in cucina. I serramenti interni sono in legno.

I serramenti esterni, anch'essi in legno, sono dotati di vetro camera e persiane in legno. L'immobile è dotato di porta d'ingresso del tipo blindato.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).
- Impianto idro-sanitario: nel primo bagno risultano installati una doccia, un lavabo, un bidet ed un w.c.; nel bagno di servizio (adiacente a quello principale) sono stati invece installati un lavabo ed un w.c..
- Impianto di riscaldamento autonomo a gas con elementi radianti in ghisa.

Il box auto sito al piano interrato è dotato di impianto elettrico e di porta d'ingresso automatizzata.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione (ad eccezione dei serramenti esterni segnati dall'usura del tempo) così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

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”

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo esperito in data 3.02.2026 si è accertato che gli immobili sono nella disponibilità del legale rappresentante del-

la società eseguita e del suo nucleo familiare così come meglio indicato nella relazione del Custode nominato del 9.02.2026.

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”

5.A – FORMALITA’, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (p.to 5 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall’analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizione n. 3020/279 del 03.05.2013: nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo per complessivi € 130.000,00 di cui € 87.910,07 di capitale. L’ipoteca è stata iscritta in forza di atto a rogito Notaio Mascolo Federica del 30.04.2013 rep. 8412/6838, **a favore** della @@@ e **contro** la società “%%%”.

Detta nota colpisce la piena proprietà degli immobili pignorati oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all’aggiudicazione, la sua cancellazione a cura della procedura con oneri a carico

dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

b) Trascrizione n. 8090/6502 del 16.10.2025: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso Copte d'Appello di Torino in data 15.10.2025 n. 22274 **a favore** della *** e **contro** la società "%%%".

Detta nota colpisce la piena proprietà degli immobili pignorati oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura (relazione notarile) nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità dei beni eccezion fatta per il **vincolo di pertinenzialità del locale autorimessa** (all'unità immobiliare principale uso abitazione)

sottoscritto nell'atto di impegno unilaterale a rogito Notaio Giancarlo Ortali del 4.12.1998 rep. 132226/24721 registrato a Pinerolo il 9.12.1998 al n. 2204 (ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122).

Si richiamano altresì le disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Giancarlo Ortali del 30.05.2001 rep. 153025/28220 registrato a Pinerolo il 15.06.2001 al n. 1059. Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, spettano agli immobili pignorati, millesimi 1,43 (il box auto) e millesimi 29,32 (l'alloggio) quale quota di partecipazione alle spese generali comuni (vedasi allegato n. 8).

5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sulle unità immobiliari pignorate.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato nell'atto di provenienza più volte citato.

QUESITO 6) - “verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del con-

dominio chiedendo notizie 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 e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 16.02.2026 l'amministratore informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative ai beni pignorati ammontano mediamente a circa € 1.762,90 (rif. Gestione ordinaria 2025). Alla data della comunicazione ed in riferimento alla gestione 2025 l'esecutato, relativamente agli immobili pignorati, ha accumulato un debito pari ad € 2.055,86 (differenza tra l'importo indicato a preventivo pari ad € 3.243,77 ed 1/3 dell'acconto versato pari ad € 3.563,73 – relativo a n. 3 proprietà possedute nello stabile).

Nella comunicazione di cui sopra l'amministratore informava altresì lo scrivente di non esserci alcuna spesa straordinaria deliberata e di non esserci alcun procedimento giudiziario intrapreso dal Condominio "Le Terrazze" nei confronti della società esecutata.

QUESITO 7) - "indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pinerolo si è accertato che il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia n. 199 del 14.12.1998 (inerente la demolizione di fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo edificio). Per la costruzione sono stati rilasciati/richiesti i seguenti ed ulteriori titoli edilizi in variante:

- Comunicazione di inizio attività del 23.03.1999;
- Concessione edilizia rilasciata il 16.12.1999;
- Comunicazione di inizio attività del 23.05.2000, del 3.08.2000, del 16.10.2000 e del 20.04.2001 (protocollo n. 20376 – vedasi copia stralcio allegato n. 9).

Per il fabbricato, limitatamente ai piano primo, secondo, terzo, quarto e sottotetto, è stata rilasciata Licenza di Abitabilità in data 11.10.2001 (richiesta presentata in data 30.05.2001 – vedasi allegato n. 10).

Per i restanti piani rialzato e seminterrato è stata inoltrata richiesta di abitabilità in data 29.11.2004 (protocollo n. 57753 del 3.12.2004 – silenzio assenso - vedasi allegato n. 11).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi negli immobili pignorati.

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”

8.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale si è potuto accertare che gli immobili sono sostanzialmente conformi ai disegni depositati ad eccezione di una lieve difformità del tramezzo divisorio tra il soggiorno ed il vano cucina (in progetto previsto senza porta di separazione, con solo due spallette laterali).

Per la regolarizzazione di tale difformità dovrà essere predisposta una CILA in sanatoria che prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad € **1.000,00** oltre alle spese professionali tecniche per la redazione di pratica edilizia quantificabile in non meno di € **800,00** (IVA e Cassa di Previdenza compresi oltre alla sanzione di € 1.000,00).

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che l'alloggio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) con numero progressivo 2019 201950 0068 valido sino al 16.03.2029.

QUESITO 9) - *“determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c”:*

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All'altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all'immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell'ambito della Provincia di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti **valori**:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Abitazione P. sottotetto	95 mq	x	1,00	1.700,00	161.500,00
- Balconi/terrazzi	25 mq	x	0,30	1.700,00	12.750,00
- Balconi/terrazzi	79 mq	x	0,10	1.700,00	13.430,00
- Box auto	17 mq	x	1,00	1.000,00	17.000,00
Valore stimato					204.680,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi ***in assenza della garanzia per vizi del bene venduto***:

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)
-------------	--------	------------------------

- Oneri di regolarizzazione urbanistica		- 1.800,00
- Oneri di regolarizzazione catastale		- 0,00
- Stato d'uso e di manutenzione	----	<i>non applicato</i>
- Stato di possesso (<i>no titolo occupazione</i>)	----	<i>non applicato</i>
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	<i>non applicato</i>
- Spese condominiali insolute		
- ultime due annualità	----	- 2.055,86
Totale valore coefficienti correttivi		- € 3.856,86

VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = € 204.680,00 - € 3.856,86 = € 200.823,14

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili pignorati, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 201.000,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

QUESITO 10) - “Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art.1 commi 376, 377 e 378 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.)

Per l'immobile pignorato non sussistano i presupposti di applicabilità dell’art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e con-

corsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

R.G.E. n. 659/2025	G.E.: Dott.ssa Simona GAMBACORTA
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Pinerolo (TO) Piazza Solferino n. 16
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	• Foglio 54 n. 387 sub. 71 (l'alloggio) • Foglio 54 n. 387 sub. 23 (il box auto)
<i>Formalità da cancellare:</i> <i>ISCRIZIONI</i> ----- <i>TRASCRIZIONI</i>	• Iscrizione n. 3020/279 del 03.05.2013 • Trascrizione n. 8090/6502 del 16.10.2025
<i>Stato di occupazione:</i>	<i>nella disponibilità della società esecutata</i>
<i>Valore dell'immobile:</i>	• Valore commerciale: € 201.000,00

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 12).

Torino, lì 03 marzo 2026

Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA

Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
- 2) Fotografie illustrative (n. 44 riprese);
- 3) Visura Catastale alloggio;
- 4) Planimetria Catastale alloggio;
- 5) Visura Catastale box auto;
- 6) Planimetria Catastale box auto;
- 7) Copia atto di acquisto;
- 8) Copia Regolamento di condominio;
- 9) Copia Stralcio DIA in variante del 23.04.2001;
- 10) Licenza di Abitabilità del 11.10.2001;
- 11) Richiesta di Agibilità del 29.11.2004;
- 12) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.