

Geom. Massimo ROMERIO

Consulente del Tribunale e della Procura della Repubblica

Consulente della Corte d'Appello

Arch. Massimiliano VARETTO

Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO

Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Gioele SCOTTA

Progettazione e pratiche catastali

Arch. Alice ROSTAGNO

Progettazione e pratiche edile

Arch. Alessia CARENA

Pratiche edili



STUDIO TECNICO PROFESSIONALE

ROMERIO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. 826/2023

A _____ di Pinerolo, Via della Repubblica 66-68,
codice fiscale _____, in persona dell'amministratore pro tempo-
re B _____, in persona Avv. C _____ in qualità
di Procuratore, rappresentato e difeso presso lo studio dell'Avv. D
, presso il cui studio sito in Torino Corso Re Umberto 71

PROCEDENTE

contro

E _____, nata a Pinerolo (TO) il _____, codice fi-
scale _____, residente in Pinerolo (TO), Via della Repub-
blica 66;

ESECUTATO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: **Dottorssa Maria Vittoria CHIAVAZZA**

* * * * *

SOMMARIO

Studio: Via del Gibuti n. 1/b - 10064 PINEROLO (TO)

Telefoni 0121.396882

Fax 0121.390945

e-mail: romerio@dag.it PEC: massimo.romerio@geopec.it

P.IVA 04187270014

Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)

Tel 011.545858

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

Premessa	Pagg.	4-6
Operazioni peritali	Pagg.	7-8
<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 i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;"</i> Pagg. 9-14		
<u>2ª porzione di quesito:</u> <i>"... .. 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni"</i> Pagg. 15-17		
<u>3ª porzione di quesito:</u> <i>"... .. 3. accerti 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"</i> Pag. 18		
<u>4ª porzione di quesito:</u> <i>"... .. 4. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che sa-</i>		

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

ranno 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 un quantificazione degli oneri di cancellazione"

Pagg. 18-21

5ª porzione di quesito: *"... .. . verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;"*

Pagg. 21-23

6ª porzione di quesito: *"... .. 6. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;..."*

Pagg. 23-25

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

Pagg. 25-26

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. 26-27

9ª porzione di quesito: *"... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

2, c.p.c.;"

Pagg. 27-30

10ª porzione di quesito: *"... .. 10. descriva i beni pigno-
rati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da
depositare in formato .jpeg."*

Pagg. 30-31

Conclusioni

Pagg. 31-33

Elencazione Allegati

Pagg. 33-34

◆◆◆◆◆◆◆◆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA, 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 **02/11/2023**, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

QUESITO

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

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 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, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **tren-**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

ta giorni prima dell'udienza del 06 giugno 2024, e così entro e non oltre il **06 maggio 2024**.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

Dopo una attenta analisi della documentazione agli atti, al fine di poter effettuare correttamente le convocazioni per il sopralluogo, questo perito, ha ricercato presso gli uffici competenti, la residenza del soggetto esecutato.

Nel contempo, per maggior scrupolo, questo perito, invitava i Vigili Urbani a verificare se l'immobile oggetto di perizia fosse occupato da terzi, e/o in stato di abbandono.

Poco dopo l'accertamento esperito, veniva concordato con la Signora E _____, un accesso ai luoghi in data **16/02/2024**. Come da intese, nel giorno stabilito, questo Perito, si recava sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in PINEROLO, VIA PAOLO BOSELLI N° 53/F.

All'incontro erano presenti:

1. **Avv. F** _____, in qualità di incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Vittoria Chiavazza, che ha la funzione di custode dell'immobile;
2. **Sig.ra E** _____, Parte Esecutata;
3. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tri-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

bunale di Torino.

Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, assumendo informazioni nel merito del compendio.

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

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

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

S tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Maria Vittoria CHIAVAZZA, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito *-necessari per poter articolare la propria relazione* - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

L'avanti citato sopralluogo è stato verbalizzato e, il medesimo documento, viene allegato 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.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1ª porzione di quesito:

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

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

L'immobile interessato dalla presente consulenza, è localizzato in un'area semi-periferica del Comune di Pinerolo e, più precisamente, in Via della Repubblica n° 66.

Mappa Satellitare



Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra riportato, viene indicata con una cerchiatura gialla la posizione del compendio ove è posto l'immobile pignorato, nei confronti del nucleo cittadino. 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 stral-

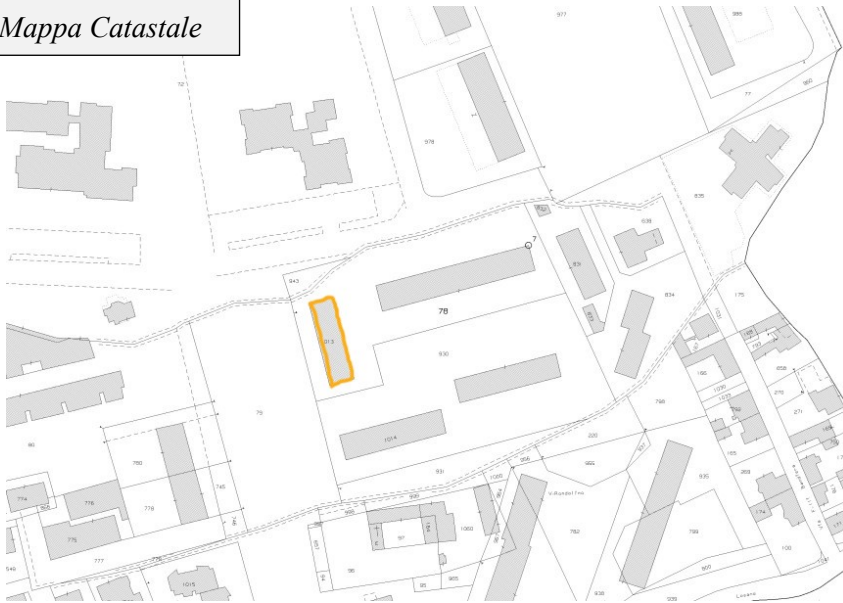
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

cio di Estratto di mappa numerizzato¹ -*Catasto Terreni* - concernente il Fg. 50 del Comune di Pinerolo.

In tale elaborato, viene evidenziata con perimetrazione in *giallo*, la

Mappa Catastale



posizione dello stabile ove si trova l'immobile pignorato.

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima (*allegato A*) sarà acclusa la medesima mappa governativa -*in scala originaria* - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta un'Unità Abitativa, posta in un contesto condominiale, nel Comune di Pinerolo, in Via della Repubblica n° 66.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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 d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

Descrizione catastale dell'immobile

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

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	50	78	32	A/3	4	-	5 vani	€ 516,46

INDIRIZZO: VIA PAOLO BOSELLI N. 53/F PIANO: T;

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ EEEEEEEEEEEEEEEEEEE

nata a Pinerolo il Cod. Fisc.

Proprietà superficiaria per 1000/1000

➤ GGGGGGGGGGGGGGGGG

Sede in Cod. Fisc.

Proprietà per l'area per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Come è possibile evincere, dall'identificazione del bene e da quella catastale, tale Unità Abitativa pignorata risulta possedere due indirizzi differenti. Nello specifico dalla visura e dalla planimetria catastale e dall'Atto di Compravendita (*Rogito Notaio Dottor H rep. 117.515/49.429*), l'immobile in questione, risulta essere ubicato all'indirizzo Via Paolo Boselli n° 53/F, ma in sede di sopralluogo, questo Perito, (concordemente con la Custode) ha potuto accertare

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

che l'U. A., in realtà risulta posta in Via della Repubblica, 66.

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco subalterni*), viene acclusa al presente rapporto di stima (*allegato B*).

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, si sono ravvisate piccole divergenze planimetriche degne di nota, che si ritiene di portare all'attenzione del lettore.

Fermo restando quanto si analizzerà nei successivi paragrafi per quanto attiene la parte amministrativa, a livello catastale, si segnala:

- Al PIANO TERRENO, tra la zona soggiorno e cucina è stata realizzata un'apertura. Inoltre è stata eliminata la porta tra il disimpegno e il ripostiglio.

A tal proposito, non è così indispensabile aggiornare il catasto, in quanto le piccole modifiche apportate al bene in questione, rispetto allo stato autorizzato, non sono di rilevante importanza, poiché tali interventi, non riguardando la modifica di vani, di conseguenza non incidono sulla rendita catastale dell'immobile. Tuttavia, se si ritiene necessario, è possibile provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con una variazione al N.C.E.U.

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettagliato, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il costo della suddetta regolarizza-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

zione catastale, può essere computato in:

- ✚ € 50,00 di diritti di segreteria catastali;
 - ✚ € 400,00 (oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%) quale onorario del professionista che redige la variazione;
- per complessivi (€ 50,00 diritti + € 400,00 onorario + € 20,00 previdenza + € 92,40 I.V.A.) **€ 562,40.**

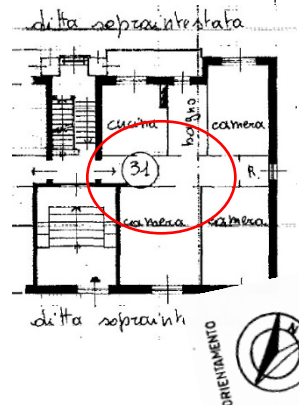
☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenzia lo stralcio di elaborato catastale infra riportato, i confini catastali dell'immobile oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

Fg. 50 mappale 78 sub. 32

- a Nord – con vuoto su cortile del Condominio, non interessato dalla procedura esecutiva;
- a Est – con androne d'ingresso e vano scala comune;
- a Sud – con vuoto su cortile del Condominio, non interessato dalla procedura esecutiva;
- a Ovest – con vuoto su cortile del Condominio, non interessato dalla procedura esecutiva.



◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

2ª porzione di quesito:

"... .. 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio"

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

*Proprietari degli immobili
alla data della trascrizione del pignoramento*

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

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

Immobile di proprietà E

venditori:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

- I nata il a
- J nato il a
- K nato il a
- L nato il a
- M nato il a

Pervennero con:

a) I per 6/12

Scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio N
del 03/07/1997 rep. 17101/5.787 reg. Pinerolo 22/07/1997 n°
126, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 22/07/1997
ai n° 4.548/3.716

O e I , comunione legale, acquistarono
dall'Agenzia Territoriale per la "B" con sede Torino,
la proprietà superficiaria del seguente immobile:

PINEROLO - Via della Repubblica n. 66, già Via Boselli

Piano rialzato: alloggio distinto interno 31, composto di 3 ca-
mere, cucina, oltre accessori

Piano cantinato: un locale cantina distinto interno 31

C.F. Fg. 50 n° 78 sub. 32 PT vani 5

b) I per 2/12

J per 1/12

K per 1/12

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

L per 1/12

M per 1/12

Successione legittimata a O n° 22/02/43 San Giovanni
Rotondo, deceduto il 04/01/2001; denunciata successione
presso l'Ufficio Reg. Pinerolo 09/03/2001 reg. n° 82 vol. 843,
trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 03/03/2003 ai n°
1.985/1.448

Devoluta per legge al coniuge ed ai 4 figli:

I

J , K , L e M

Cadde in successione 1/2 (in realtà 1/2 proprietà superficia-
ria) spettante al defunto sul seguente immobile:

PINEROLO - Via della Repubblica n. 66

C.F. Fg. 50 n° 78 sub. 32 PT vani 5

"Accettazione Tacita di Eredità" Rogito Notaio H del
28/01/2015 rep. 117515/49429, trascritta Ag. Entrate SPI di
Pinerolo in data 03/02/2015 ai n° 778/630

c) atto Rogito Notaio H del 28/01/2015 rep.
117.515/49.429, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data
03/02/2015 ai n° 777/629

E , libera di stato, acquistò da I , J , K
, L e M la proprietà superficiaria della durata di 60

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

anni rinnovabile su il seguente immobile:

PINEROLO - Via della Repubblica n. 66

Piano rialzato: alloggio distinto interno 31, composto di 3 camere, cucina, locale ripostiglio e servizio

Piano cantinato: un locale cantina distinto interno 31

C.F. Fg. 50 n° 78 sub. 32 PT vani 5

PRECISAZIONE:

- *CONVENZIONE EDILIZIA* rogito Notaio P del 07/04/1976 rep. 29.413/5.639 reg. Torino 07/05/1976 n° 16.685 vol. 1.320, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 17/05/1976 ai n° 2.649/2.219
- *REGOLAMENTO DI CONDOMINIO* dei Fabbricati "A" – "B" rogito Notaio N del 03/07/97 rep. 17.094/5.780 reg. Pinerolo 22/07/1997 n° 1.358, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 22/07/1997 ai n° 4.542/3.711

☆☆☆☆☆☆☆☆

3^a porzione di quesito:

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

Descrizione generale del compendio immobiliare

L'immobile interessato della presente consulenza, fa parte di un complesso condominiale, localizzato nella zona periferica della città

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

di Pinerolo e, più precisamente, in Via della Repubblica n° 66.

Detto stabile, si eleva per tre piani fuori terra, oltre ad ulteriore piano seminterrato. Esternamente, si presenta in un discreto stato manutentivo (*in quanto di remota edificazione*), con pareti perimetrali che risultano essere rivestite in laterizio e con la fascia (*della parte rialzata*) rivestita in lastre di pietra.

Il solaio di copertura è un tetto a falde in tegole.



Vista esterna del Condominio

L'unità Abitativa pignorata risulta posizionata al Piano terreno (1° F.T.) accessibile esclusivamente a mezzo di scala condominiale interna.

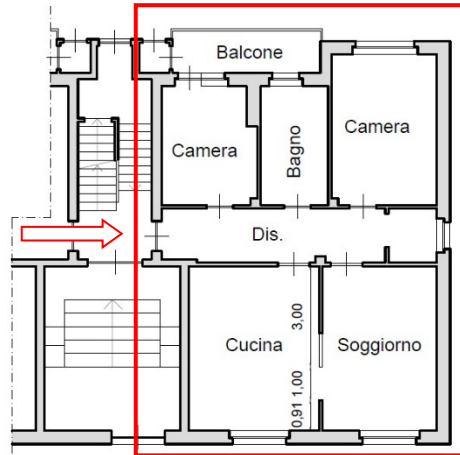
L'Unità Abitativa, posta al piano terra, si compone come segue:

- CUCINA: con pavimentazione in ceramica e con una parete, in corrispondenza dell'angolo cottura, rivestita in materiale ce-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

- ramico e le restanti sono intonacate e tinteggiate;
- SOGGIORNO: caratterizzato da una pavimentazione in ceramica e con pareti intonacate e tinteggiate;
 - INGRESSO: caratterizzato da una pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;
 - BAGNO: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;
 - CAMERA a): costituita da una pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;
 - CAMERA b): con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;



Completa la consistenza dell'immobile un locale cantina, posto al piano interrato, riscontrabile nella scheda catastale ove compare anche l'alloggio, della superficie di mq 17,00.

I serramenti interni di detto piano sono in legno tamburato e superficie vetrata "all'inglesina", mentre quelli esterni sono in alluminio provvisti di vetro camera e, dotati di tapparelle in plastica per l'oscuramento notturno.

Il riscaldamento è centralizzato con terminali di erogazione termosifoni.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

fonni in ghisa, provvisti di termovalvole. Per quanto concerne, invece, la produzione di acqua calda, essa avviene mediante caldaia (*a gas metano*) posta sul balcone.

Allo scopo di rendere maggiormente chiara la descrizione avanti effettuata e, far capire al lettore il grado di finitura dell'immobile, qui di lato è stata riportata un'immagine raffigurante uno dei vani descritti (*cucina/soggiorno*).



Vista della cucina/soggiorno

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Per prendere maggiormente visione di tutto quanto descritto, si ri-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

manda ai fotogrammi allegati alla presente consulenza Tecnica come
"DOSSIER FOTOGRAFICO" nonché, ai disegni predisposti in scala 1/100 e
acclusi alla presente come "ELABORATI GRAFICI".

☆☆☆☆☆☆☆☆

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 nominato Avv. F ,
nonché lo scrivente, accertavano lo stato di occupazione/utilizzo dei
beni sopra descritti. Dal sopralluogo effettuato congiuntamente con
l'Avv. F , avvenuto in data 16/02/2024, si apprendeva che
l'immobile era occupato dalla stessa esecutata Signora E .

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

5^a porzione di quesito:

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

tificazione degli oneri di cancellazione;"

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e, verificato, aggiornando ove del caso, la certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

1) ***PIGNORAMENTO immobiliare*** trascritto il 12/12/2023 ai n° 9.953/8.079

a favore: A

situato a Pinerolo – Cod. Fisc.

contro: E per la quota 1/1 proprietà superficaria

grava: Pinerolo, C.F. Fg. 50 n° 78 sub. 32

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

--- NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati sino al 29/04/2024

☆☆☆☆☆☆☆☆

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**.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

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

--- € 294,00 per il 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 sia ancora scaduto*) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Lo scrivente ha avuto modo di contattare B (B) proprietaria dello stabile, reperendo sia copia del regolamento del condominio (*accluso alla presente come Allegato C*) sia copia dei bilanci approvati (*acclusi alla presente come Allegato D*)

Da tali bilanci, emerge che:

➤ **esercizio ordinario gestione 2022-2023:**

- totale spese gestione	€ 1.745,39;
- versamenti effettuati	€ 0,00;
- totale debito a consuntivo gestione	€ 1.745,39.

➤ **riscaldamento gestione 2022-2023:**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

- *totale spese riscaldamento* € 3.429,62;
- *versamenti effettuati* € 0,00;
- *totale debito a consuntivo riscaldamento* € 3.429,62.

➤ **esercizio ordinario gestione 2023-2024:**

- *totale spese gestione* € 2.876,55;
- *versamenti effettuati* € 0,00;
- *totale debito a preventivo gestione* € 2.876,55.

➤ **riscaldamento gestione 2023-2024:**

- *totale spese riscaldamento* € 5.131,38;
- *versamenti effettuati* € 0,00;
- *totale debito a preventivo riscaldamento* € 5.131,38.

Si precisa che per l'annata 2023/2024, quanto sopra, si riferisce ad un bilancio preventivo e non consuntivo in quanto il bilancio non risulta ancora chiuso.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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 ricer-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

che presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pinerolo, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo all'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene gli immobili, dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti titoli abilitativi (*allegato E*):

 *Licenza per costruire numero 1.659 in data 16 novembre 1973 concernente l'edificazione di due fabbricati a tre piani fuori terra.*

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

8^a 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;"

Da un confronto *de visu* tra l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fornito dal Comune di Pinerolo e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il sopralluogo, questo C.T.U. può riferire di aver riscontrato delle lievi differenze planimetriche.

Si porta all'attenzione del lettore che originariamente era previsto, al fondo del disimpegno, un ripostiglio separato tramite una porta, mentre in loco la porta non era presente. Altresì si è potuto notare, l'allargamento della porta originaria, in luogo di una apertura più ampia effettuata ad arco (vedasi foto di pagina 21)

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

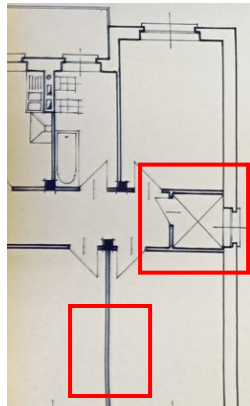
Tali modifiche risultano essere di poca rilevanza, in quanto non modificano la rendita catastale, inoltre, facendo riferimento alla Giunta Regionale 2-4519 del 14/01/2022, esse possono rientrare nella tolleranza riportata nel decreto. Tuttavia per eccesso di zelo, se l'acquirente vorrà l'assoluta comparazione, tra lo stato di fatto e la documentazione comunale, sarà possibile "sanare" lo stato rilevato, così da avere un corretto disegno dell'immobile pignorato.

Al fine di orientare l'Illustrissimo Magistrato sulle spese necessarie per legittimare lo stato dei luoghi, lo scrivente infra fornirà una tabella indicativa dei costi da sostenere per la sanatoria:

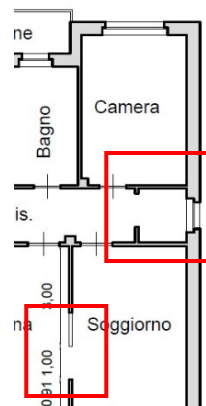
 <i>Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica edilizia</i>	
	<i>€ 100,00</i>
 <i>Pagamento sanzione amministrativa (doppio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)</i>	<i>€ 1.000,00</i>
 <i>Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a sanare le differenze (disegni, titolo, relazione, dichiarazioni varie,)</i>	<i>€ 800,00</i>
<i>Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)</i>	<i>€ 421,50</i>
 TOTALE	€ 2.321,00

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E



Situazione assentita nel 1973



Stato dei luoghi 2024

☆☆☆☆☆☆

Infine lo scrivente, si è fatto premura di verificare se gli immobili *de quibus*, fossero o meno muniti di Attestazione Energetica.

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SIPEE della Regione Piemonte, riscontrando che l'immobile **è provvisto** di Attestato di Prestazione Energetica. Come da documentazione allegata (*allegato G*), l'unità abitativa risulta essere posta in **classe E**.

☆☆☆☆☆☆

Per quanto attiene la regolarità edilizia, lo scrivente oltre a quanto avanti esposto nel merito, tenuto conto che trattasi di fabbricati realizzati dall' B (ora B) si ritiene che lo stabile sia regolare a livello urbanistico.

☆☆☆☆☆☆

9^a porzione di quesito:

"... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

A
contro
E

cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;"

Valore di mercato

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

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

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

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

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

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

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

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

Negli ultimi cinque anni, si sono riscontrate due compravendite signi-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

ficative² le quali, per maggior scrupolo, sono state anche confrontate con accurate indagini di mercato presso fonti primarie, per definire il valore del bene corretto.

Dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima.

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
<i>Immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Unità Abitativa distinta al N.C.E.U. al Fg. 50 mappale 78 sub. 32	104,00 ³	1.100,00	114.400,00
TOTALE (soggetto a diminuzione x diritto di superficie ancora in essere come sotto precisato)			114.400,00

N.B.

Il bene viene stimato comunque con valutazione a corpo e non a misura, tenendo in considerazione comparabili presi in esame. I negozi giuridici presi in considerazione, anch'essi erano in diritto di superficie, tuttavia, con la differenza che gli stessi avevano riscattato ante atto, il diritto di superficie. Mentre, nel caso di specie il diritto di superficie NON è stato riscattato, ne consegue, che il diritto di superficie in questione, il quale aveva valenza di anni 60 (sessanta anni) dalla data dell'atto di acquisto del terreno, sia in

² Atto Notaio Q del 18/04/2019 e atto Notaio R del 26/02/2020.

³ Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda dei pavimenti, il 100% dei muri in proprietà ed il 50% dei muri comuni, il 30% delle aree balconate ed il 33% della cantina posta al piano interrato.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

scdenza. Considerando che il Comune di Pinerolo ha acquistato il terreno in data 16/01/1981, il termine di scadenza ATTUALE è previsto per l'anno 2041 (duemilaquarantuno). In ogni caso, come recita l'atto di convenzione il Comune di Pinerolo all'Art. 10 si è obbligato, a rinnovare alla scadenza il diritto per un uguale periodo per un prezzo determinato dal regolamento disciplinare.

Tuttavia il tutto dovrà essere visto nel 2041 ovverosia fra 17 anni, pertanto tenuto conto dell'andamento di mercato attuale, del diritto di superficie in scadenza, dei comparabili esaminati, si ritiene che l'immobile ad oggi valga di meno di quanto dichiarato nell'atto di acquisto (Euro 117.000,00) ovvero

€ 104.000,00 diconsi Euro centoquattromila/00

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

10^a porzione di quesito:

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

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

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 cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedi-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

bilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

In altri termini l'immobile oggetto di esecuzione, non rientra nei commi 376-377-378 Art. 1 della legge 30/12/2020 n 178.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 Maria Vittoria CHIAVAZZA*](#) si possono così sinteticamente riassumere:

☞ l'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, fa parte di un compendio condominiale, localizzato nel Comune di Pinerolo, Via della Repubblica n° 66

L'abitazione pignorata risulta essere posizionata al Piano Terreno (1° f.t.)

☞ catastalmente, l'immobile risulta censito al N.C.E.U. Sezione Censuaria di Pinerolo come segue:

○ *Fg. 50 mappale 78 subalterno 32*

☞ al momento del pignoramento, parte debitrice esecutata risulta-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

va effettivamente avere diritti reali sull'immobile periziato ed esserne l'occupante;

☞ 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. **PIGNORAMENTO** trascritto il 12/12/2023 ai n° 9.953 /8.079

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

☞ come detto in consulenza, l'immobile in analisi risulta nelle disponibilità della parte esecutata.

☞ per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- *Licenza per costruire numero 1.659 in data 16 novembre 1973 concernente l'edificazione di due fabbricati a tre piani fuori terra.*

☞ l'Unità Abitativa in parola, **è provvista** di Attestato di Prestazio-

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 826/2023

*A
contro
E*

ne Energetica, che però scadrà 04/12/2024.

☞ la valutazione dell'immobile ad oggi risulta pari ad **Euro 104.000,00 (Euro centoquattromila/00)** e dovrà essere posto in asta in unico lotto, ivi compresa la cantina.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 02/04/2024



ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici;*
4. *All. A: Estratto di mappa;*
5. *All. B: Documentazione catastale;*
6. *All. C: Regolamento condominio;*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **826/2023***

***A**
contro
E*

7. *All. **D**: Documentazione condominiale;*
8. *All. **E**: Titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Pinerolo;*
9. *All. **F**: Accertamento esperiti presso la C.RR.II;*
10. *All. **G**: Attestato di Prestazione Energetica..*