



**Ai.Ro. Studio Immobiliare
di Geom. Aimaretti Giangiorgio**

Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) -
Tel. 0121.795580 - FAX 0121.78500 - g.aimaretti@alice.it
g.aimaretti@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Seconda sezione civile

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.: 785/2023

Promossa da:

AAAAAA AAAAAA

Contro:

BBBBBBB BBBBBB

Relazione di perizia ordinata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torino dott.ssa Francesca Alonzo, con affidamento dell'incarico allo scrivente geometra Giangiorgio Aimaretti, nato a Pinerolo il 13 luglio 1973, con Studio in Pinerolo, Via Montegrappa n. 24, regolarmente iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della provincia di Torino al n. 8 dal 19.10.2001 (provvedimento n. 2001.10.19/1299/01) per la seguente materia: cat. XXII - attività varie, sub-cat. 18bis) stima e valutazione di immobili.

Su mandato del 06 settembre 2024 veniva ASSEGNATO all'Esperto il seguente

quesito:

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

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



eventualmente mancanti;

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

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

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

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.).

In data 20 settembre 2024 veniva accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, con il deposito in via telematica.

Udienza in data 15 maggio 2025.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato due sopralluoghi presso il bene pignorato e tre accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Scalenghe per richiedere e verificare, alla presenza del tecnico comunale, l'eventuale documentazione edilizia ritenuta opportuna. Dopo accurate ricerche presso l'ufficio anagrafe del medesimo Comune, ha estratto il certificato di residenza aggiornato della debitrice. Inoltre, ha eseguito verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo e ha effettuato una visita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Pinerolo per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o scritture private registrate a nome dell'esecutata.

Ha inoltre condotto un'analisi del mercato immobiliare nel territorio di Scalenghe, con particolare attenzione alla zona di interesse e a beni analoghi a quello oggetto di pignoramento. Infine, ha svolto tutti gli ulteriori accertamenti necessari per rispondere con diligenza al quesito posto.

§§§§§§§§§§§§§§§§



PRECISAZIONI

Prima di completare l'elaborato peritale in risposta al quesito posto, l'esperto intende precisare quanto segue.

Il pignoramento immobiliare, trascrizione 10347/8396 del 21.12.2023, grava sui seguenti beni immobili in Comune di Scalenghe Regione Bussonrotondo n. 17:

Catasto Fabbricati:

- F. 14 particella 17 sub. 8 - abitazione;
- F. 14 particella 17 sub. 9 - tettoia chiusa;
- F. 14 particella 17 sub. 10 - box;
- F. 14 particella 17 sub. 11 - magazzino;
- F. 14 particella 17 sub. 12 - tettoia chiusa.

Oltre a:

- Foglio 14 particella 17 sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub. 8,9,10,11,12.

Catasto Terreni:

- Foglio 14 numero 17, ente urbano. Per chiarezza.



Dall'esame dello stato dei luoghi si evidenzia come il compendio pignorato non è fruibile ed utilizzabile poiché, **di fatto**, la corte si estende su terreni sempre in proprietà all'esecutata che non sono oggetto di pignoramento e dunque di perizia, ma che sono fondamentali per l'accesso ed il recesso al compendio, in modo particolare per l'accesso ai bassi fabbricati accessori, e per l'utilizzo dei beni e della proprietà in generale, in particolare ci si riferisce al mappale numero 160 che costituisce pertinenza e fruibilità al fabbricato in questione.



Tabella riepilogativa.

E.I. R.G. n.ro 343/2023.	G.E.: Dott.ssa Francesca Alonzo.
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' quota 1000/1000.
Indirizzo:	- Comune di SCALENGHE, Regione Bussonrotondo n. 17, complesso immobiliare costituito da: un <u>fabbricato di civile abitazione</u> composto da: - <u>Piano terreno</u>: ingresso, soggiorno con cucina, due camere, ripostiglio, due bagni e centrale termica; - <u>Piano primo</u>: soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno ripostiglio, bagno e balcone; - <u>Piano secondo (piano sottotetto)</u>: locali sottotetto non abitabili; - <u>Piano interrato</u>: locali cantina; nell'area di corte <u>un basso fabbricato</u> elevato ad un piano fuori terra composta da: - locale ad uso di box auto, una tettoia chiusa ed un locale magazzino con servizio; ancora nell'area di corte <u>un basso fabbricato ad uso di attività para - agricole</u> elevato ad un piano fuori terra composta da: - unico vano ad uso di tettoia chiusa; il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito al C.T. al F. 14 n. 17 ente urbano di are 30 e centiare 40.
Identificativi al Catasto Fabbricati:	- <u>F. 14 particella 17 sub. 8 - abitazione</u>; - <u>F. 14 particella 17 sub. 9 - tettoia chiusa</u>; - <u>F. 14 particella 17 sub. 10 - box</u>; - <u>F. 14 particella 17 sub. 11 - magazzino</u>; - <u>F. 14 particella 17 sub. 12 - tettoia chiusa</u>; Oltre a: - <u>Foglio 14 particella 17 sub. 4</u> - Bene comune non censibile.
Identificativi al Catasto Terreni:	- Foglio 14 numero 17, ente urbano di are 30.40.
Formalità da cancellare:	<u>Trascrizioni:</u> - <u>Trascrizione 10347/8396 del 21.12.2023</u> - PIGNORAMENTO immobiliare a favore di AAAAAA AAA con sede in AAAAA (AA) cf-AAAAAAA. (Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale). <u>Iscrizioni:</u> - <u>Iscrizione 475/37 del 13/01/2012</u> - Ipoteca VOLONTARIA a favore di CCCCC CCCCC con sede in CCCCC CCCCCC. (Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).
Accesso:	Accesso concordato.
Stato di occupazione	Esecuta.
Valore dell'immobile:	Vedasi elaborato.



- LOTTO UNICO -

Beni in Scalenghe (TO)

- Regione Bussonrotondo 17 -

Tutto quanto sopra esposto così espone:

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

Identificazione - Ubicazione - Tipologia - Consistenza.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo di causa e dagli accertamenti compiuti, si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto la stima, per il diritto di piena proprietà, sui seguenti immobili situati in **Comune di SCALENGHE, Regione Bussonrotondo n. 17**; costituiti da un fabbricato di civile abitazione indipendente su tre lati, composto da:

- Piano terreno: ingresso, soggiorno con cucina, due camere, ripostiglio, due bagni e centrale termica;

- Piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno ripostiglio, bagno e balcone;

- Piano secondo (piano sottotetto): locali sottotetto non abitabili;

- Piano interrato: locali cantina;

nell'area di corte un basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra composta da:

- locale ad uso di box auto, una tettoia chiusa ed un locale magazzino con servizio;

ancora nell'area di corte un basso fabbricato ad uso di attività para - agricole elevato ad un piano fuori terra composta da:



- unico vano ad uso di tettoia chiusa;

il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del Comune di Scalenghe al Foglio 14 mappale 17 ente urbano di are 30 e centiare 40.

Dati Catastali.

Detto compendio è individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di SCALENGHE, con i seguenti identificativi catastali:

- F. 14 particella 17 sub. 8 - Regione Bussonrotondo n. 17, piano S1 - T - 1 - 2, categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 16,5, superficie catastale totale mq. 532, totale escluse aree scoperte mq. 523, rendita Euro 1.193,02, abitazione;

- F. 14 particella 17 sub. 9 - Regione Bussonrotondo n. 17, piano T, categoria C/7, Classe U, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 35, rendita Euro 34,91, tettoia chiusa;

- F. 14 particella 17 sub. 10 - Regione Bussonrotondo n. 17, piano T - 1, categoria C/6, Classe 2, consistenza mq. 97, superficie catastale totale mq. 108, rendita Euro 245,47, box;

- F. 14 particella 17 sub. 11 - Regione Bussonrotondo n. 17, piano T, categoria C/2, Classe U, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 38, rendita Euro 29,44, magazzino;

- F. 14 particella 17 sub. 12 - Regione Bussonrotondo n. 17, piano T, categoria C/7, Classe U, consistenza mq. 54, superficie catastale totale mq. 60, rendita Euro 72,51, tettoia chiusa;

Oltre a:

- Foglio 14 particella 17 sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub. 8,9,10,11,12.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato risulta individuato all'Agenzia delle Entrate



Territorio di Torino (sezione Catasto Terreni), comune di Scalenghe, con il seguente identificativo catastale:

- Foglio **14** numero **17**, ente urbano di are 30.40.

Da visura si rileva l'esatta intestazione della proprietà in capo alla debitrice:

- **BBBBB BBBBB**, nata in BBBBBBB (EE) il BBBBBB, (CF BBB BBB BBBBB BBBBB), proprietà per 1/1.

Confini.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

- mappali numero 3, 160, 24, 417, 259 et 378 tutti dello stesso Foglio numero 14 del Catasto Terreni del Comune di Scalenghe.

Le porzioni immobiliari sono denunciate ed anche censite. La planimetria catastale identifica l'unità oggetto di stima.

✓ 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;

Titolarità alla data di trascrizione del pignoramento.

Dagli accertamenti eseguiti si è appurato che al momento del pignoramento, trascrizione 10347/8396 del 21/12/2023 (contro BBBBB BBBBB), i beni oggetto di esecuzione risultano effettivamente intestati alla debitrice esecutata, per l'intera quota di piena proprietà per la quota di 1/1, ovvero:

- **BBBBBB BBBBB**, nata in BBBBB (BB) il BB/BB/BBBB, (CF BBB BBB BBBBB BBBBB), proprietà per 1/1.



Il tutto in forza dell'atto di **compravendita** - Trascrizione a Favore - a rogito Notaio Romano Rebuffo del 03.08.2000 rep. 47852/13392 - Trascrizione 6173/4584 del 14/10/2000.

Cronistoria.

- Ante ventennio -

- Trascrizione 6173/4584 del 14/10/2000 - Atto rogito Notaio Romano Rebuffo del 03/08/2000 rep. 47852/13392. BBBB BBBB, libera di stato, **acquista** in piena proprietà da DDDDD DDD e EEEEE EEEEE, in Comune di SCALENGHE, Regione Torino Nuovo, Via Bussonrotondo n. 17:

- i seguenti beni costituiti da terreno già distinto in mappa e catasto al Foglio 14 numeri 17, 15, 16 e 18 ora unificati nell'unica particella 17 del foglio 14, con entrostanti fabbricato di civile abitazione composto al piano terreno (primo fuori terra) da una camera, una cucina, una cantina, un servizio, un magazzino chiuso, un ripostiglio ed un magazzino aperto, ed al piano primo (secondo fuori terra) da quattro camere ed ingresso; e basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra composto da un servizio e magazzino aperto; con adiacente terreno agricolo ad uso orto.

Al C.F. - Foglio 14 numero 17 subalterno 1 - piano T-1 - categoria A/3 vani 9,0;

- Foglio 14 numero 17 subalterno 2 - piano T - cat. C/2 metri quadrati 36;

- Foglio 14 numero 17 subalterno 3 - piano T - cat. C/2 metri quadrati 47.

Al C.T. - Foglio 14 numero 4, seminativo di are 8 (otto) e centiare 4 (quattro), classe 3;

- Foglio 14 numero 5, seminativo di are 16 (sedici) e centiare 3 (tre), classe 3;

- Foglio 14 numero 160, seminativo di are 46 (quarantasei) e centiare 89 (ottantanove), classe 3. **Terreni confinanti in proprietà ma non oggetto di**



pignoramento e quindi di perizia.

Ai venditori:

- DDDDD DDDDD nato DDDD DDDD e EEEEE EEEEE EEEE a EEEE IL EEE, pervennero con:
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Travaglini del 28.02.1991 rep. 12992, registrato a Pinerolo il 20.03.1991 al numero 859.

Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (21.12.2023) è il rogito che segue:

- Trascrizione 6173/4584 del 14/10/2000 - Atto rogito Notaio Romano Rebuffo del 03/08/2000 rep. 47852/13392. (Titolo di acquisto dell'esecutata).

Corrispondenza dei dati.

I dati risultanti dai documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione identificano le entità immobiliari sopra indicate ed oggetto della presente procedura esecutiva e sono completi, Certificazione Notarile Sostitutiva.

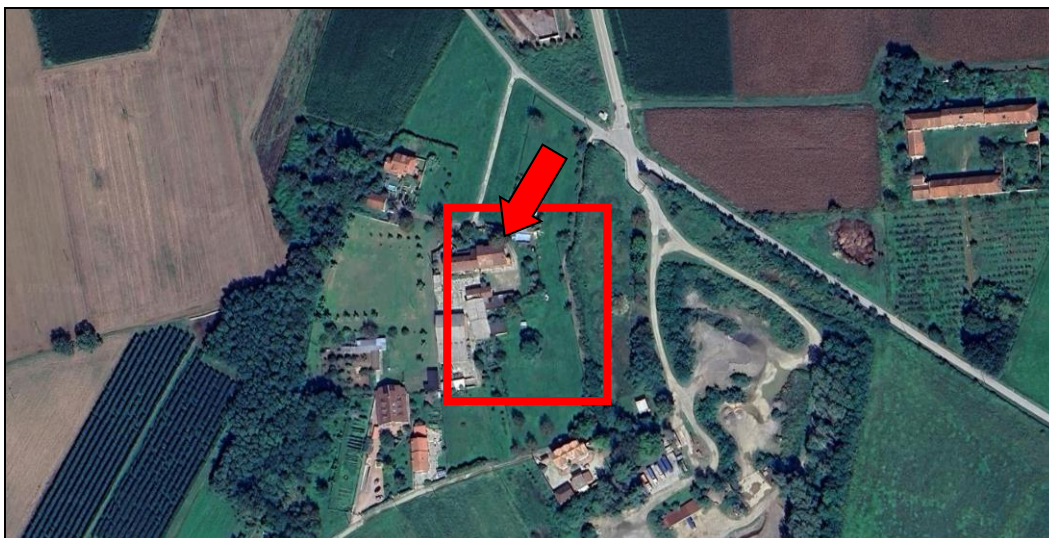
Il tutto meglio indicato nel quesito 5. che segue.

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

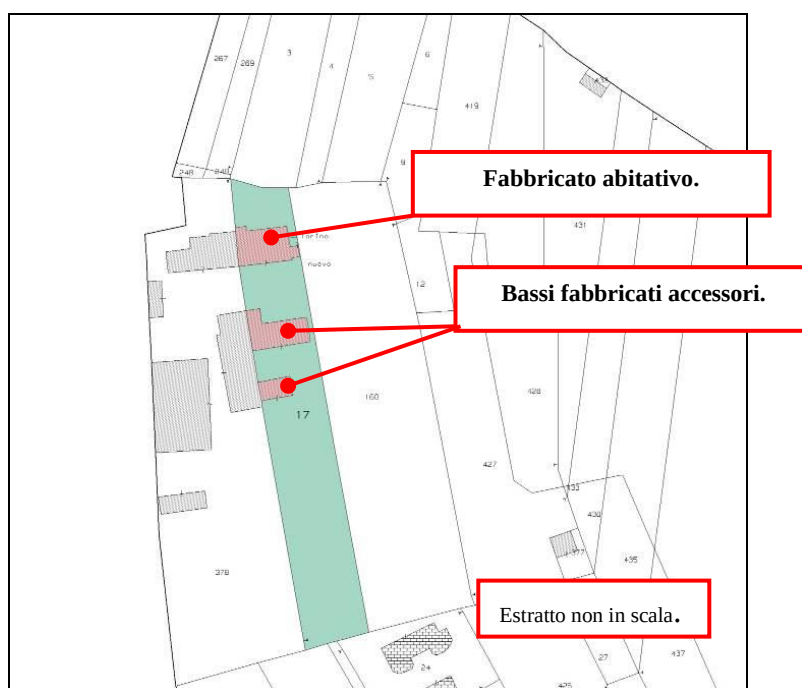
Descrizione sommaria.

I cespiti immobiliari in valutazione sono costituiti da un complesso edilizio di tipologia "ex rurale" sito nel Comune di SCALENGHE, in Regione Bussonrotondo numero 17.





Il compendio è composto da un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a parziale piano interrato e piano sottotetto collegati tra loro da scala interna; nel cortile un basso fabbricato accessorio ad uso di box auto magazzino e tettoia chiusa; ed ancora un basso fabbricato ad uso di tettoia agricola, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni al Foglio 14 particella 17, ente urbano di are 30 e centiare 40.



L'immobile è situato nella pianura del basso pinerolese, nel Comune di Scalenghe,



in Regione Bussonrotondo, borgata minore del territorio comunale a circa 5000 metri dal centro paese, ed è circondato da costruzioni similari, fabbricati di tipologia ex rurale, alcuni già oggetto di ristrutturazione edilizia.

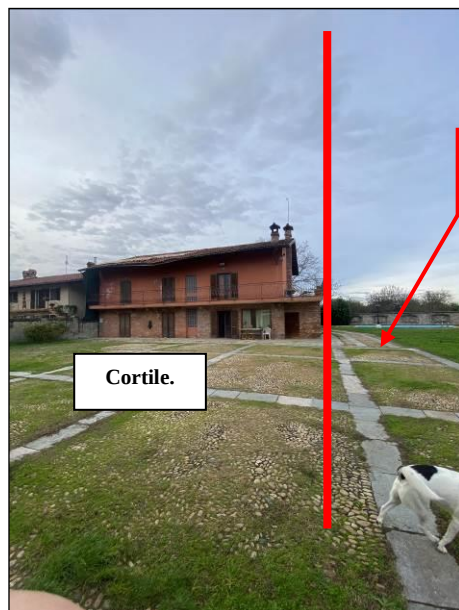
La zona è priva di attività commerciali e carente di servizi pubblici e di interesse generale. Per accedere a tali servizi, è necessario avvicinarsi al centro di Scalenghe, dove si trovano alcune attività commerciali e i principali servizi pubblici essenziali.

La zona è scarsamente urbanizzata ma con discreta viabilità.

Nella zona **non** sono presenti la rete fognaria, la rete del gas metano e l'illuminazione pubblica.

Dal sito, occorre percorrere circa 2 Km., per raggiungere l'autostrada A55 Torino - Pinerolo - uscita Piscina.





Cortile.

Area di corte non oggetto di perizia.



Area di corte non oggetto di perizia.





Le strutture nel loro complesso, per lo più lineari, sono particolarmente semplici ed essenziali e si articolano in parte ad un piano ed in parte su due piani fuori terra.

Sui prospetti e lo stesso sull'intero complesso, non si traggono particolari di interesse storico.

Al complesso si accede direttamente da dal civico numero 17 di Regione Bussonrotondo, attraverso un tratto di strada campestre.



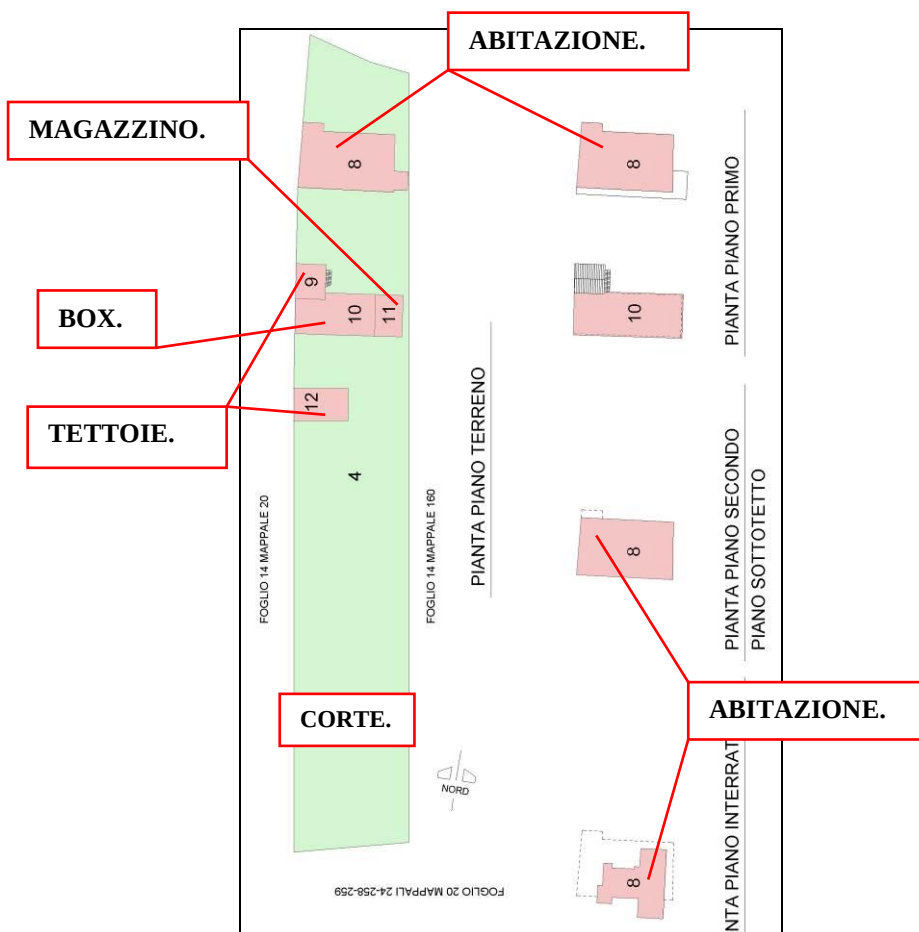
La corte pertinenziale è in parte a prato, in parte pavimentata a ciottoli di fiume e/o blocchetti e lastre di pietra.

Il corpo principale, posto in aderenza con altro fabbricato (particella 378), elevato a due piani fuori terra oltre parziale piano interrato e piano sottotetto, attualmente risulta costituito da un'unità abitativa su tutti i livelli di piano.

Le restanti porzioni, situate nell'area di corte, si sviluppano su un unico piano fuori terra e costituiscono i locali accessori del compendio.

Per maggior chiarezza, e ad integrazione di quanto si descrive, si include l'elaborato planimetrico catastale raffigurante l'intero complesso.





Il compendio è di vetusta costruzione.

Dai titoli abilitativi estratti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si attestano interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti tra la fine del 2000 e il 2003 circa, circostanza confermata dall'esecutata durante un sopralluogo. La tettoia agricola, nell'area di corte, è stata realizzata come nuova costruzione nel 2008.

■ **Lo stabile principale**, indipendente su tre lati, è stato realizzato principalmente con struttura in muratura portante e/o pilastrate in mattoni pieni, con travi e solai in laterocemento e, in parte, in legno. Non si esclude l'inserimento di elementi in ferro.

Il tetto del fabbricato, a due falde, è con orditura lignea e manto di copertura in coppi. Si evidenzia come lo stesso sia in pessimo stato di manutenzione e conservazione.



Il prospetto a mezzogiorno della porzione abitativa, come da tipica tradizione architettonica, è caratterizzato da un balcone in cemento, con ringhiera in ferro a disegno semplice.

I muri divisorii interni sono in parte con mattoni forati ed in parte in muratura.

La facciata è prevalentemente intonacata e tinteggiata, sebbene risulti degradata in diverse aree a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal manto di copertura deteriorato, che si verificano in occasione di ogni precipitazione piovosa.

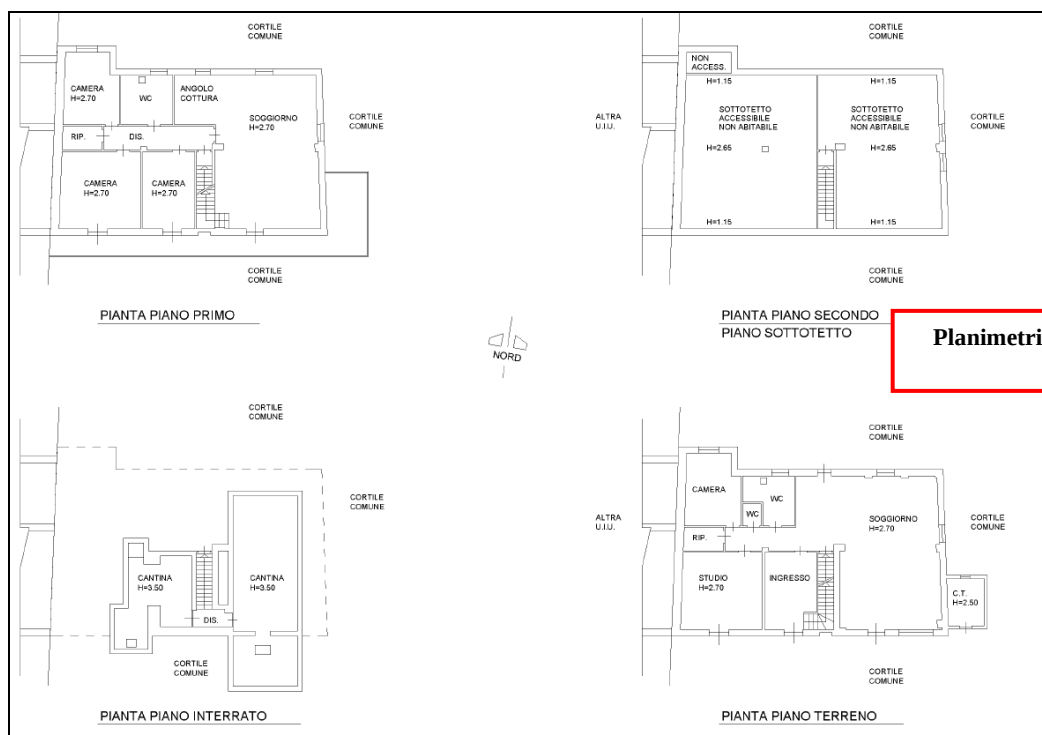
L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica ad uso di civile abitazione **(sub. 8)**, e più precisamente è composto da:

- Piano terreno: ingresso, soggiorno con cucina, due camere, ripostiglio, due bagni e centrale termica;
- Piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno ripostiglio, bagno e balcone;
- Piano secondo (piano sottotetto): locali sottotetto non abitabili;
- Piano interrato: locali cantina.

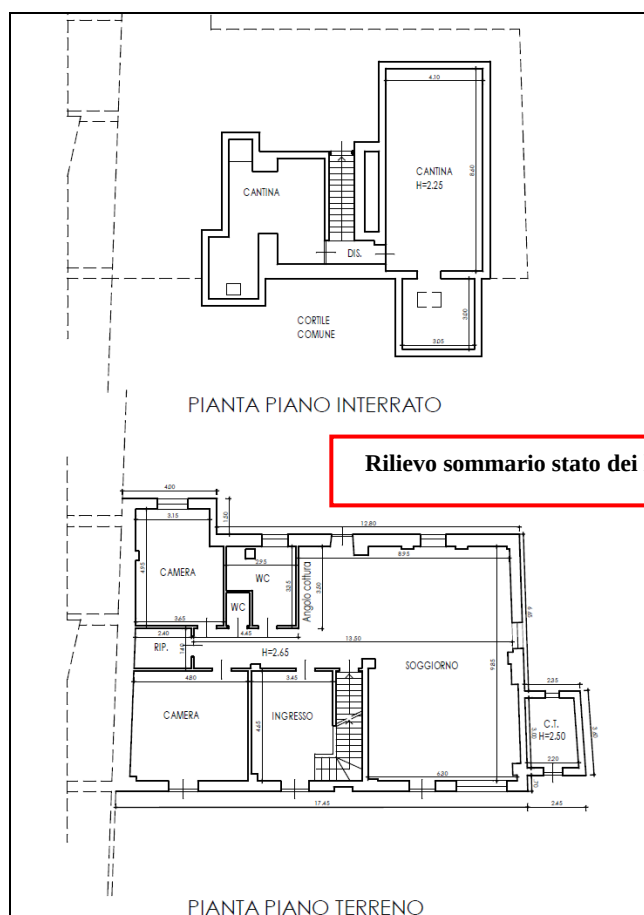
I livelli di piano sono collegati da scala interna.

■ **Unità immobiliare a destinazione abitativa (sub. 8).**





Planimetria Catastale non in "scala".



Rilievo sommario stato dei luoghi.



Caratteristiche principali:

- altezza interna utile: mt. 2,65 circa al piano terra, mt. 2,70 circa - mt. 2,65 et 2,75 circa (quest'ultime nel soggiorno) al piano primo, mt. 2.00 circa sotto trave e mt. 0,75 circa sotto puntone, al piano sottotetto, mt. 2,25 circa al piano interrato;
- pavimenti in piastrelle con posa “a correre e/o diagonale”, in legno in alcune camere (totalmente danneggiati a causa infiltrazioni d’acqua – da rimuovere);
- portoncino di ingresso del tipo blindato a battente unico;
- serramenti interni in legno tamburato e vetro e/o pannello pieno a battente unico;
- serramenti esterni in legno a disegno semplice con vetro camera, e dotati di persiane ad ante, da rivedere;
- bagni “*finestrati*” pavimentati e parzialmente rivestiti in ceramica, completi di apparecchi sanitari, riscaldati con radiatore del tipo “scalda salviette”;
- impianto elettrico canalizzato sottotraccia con frutti comuni a parete, completo di



differenziale, apparentemente funzionante, ma non si è potuto verificare se a norma, da verificare;

- impianto idrico e sanitario sprovvisti di allacciamento alla fognatura comunale (non presente in zona), da autorizzazione comunale si rilevano le fosse nell'area di corte - da verificare lo stato manutentivo e rivedere;

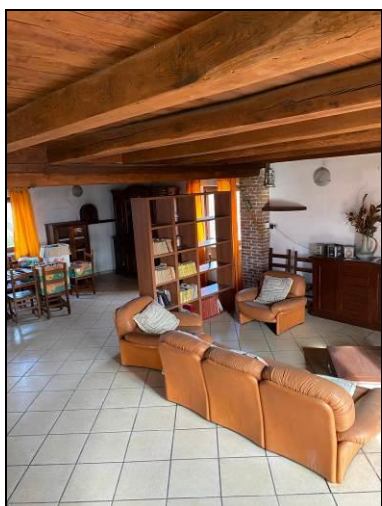
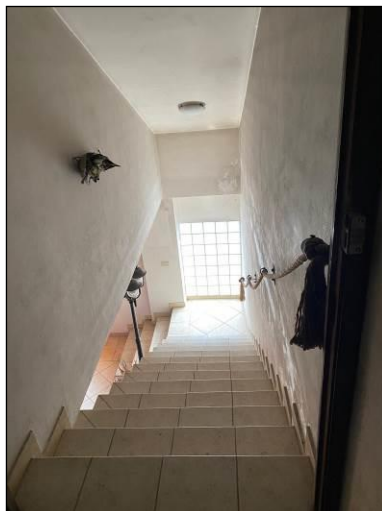
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a GPL, con radiatori tradizionali in ghisa e/o ventilconvettori, integrato con camino a legna, da rivedere totalmente. All'attualità l'impianto di riscaldamento non è in funzione.

- impianto citofonico con serratura elettrica apriporta.

Non si esclude impiantistica e/o servizi in generale (*rete acque nere e/o grigie, rete idrica ecc. ecc.*) ad impiego del compendio in questione, posti nell'area di corte che non risulta oggetto di perizia, mappale numero 160 del C.T.







Si riscontrano, in alcuni locali al primo piano, significativi fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.











Superfici:

- piano terreno:

- locali di abitazione: mq. lordi 188,00 circa;

- centrale termica: mq. lordi 8,00 circa;

- piano primo:

- locali di abitazione: mq. lordi 188,00 circa;

- balcone - terrazzo: mq. 37,00 circa;

- piano interrato:

- locali cantina: mq. lordi 70,00 circa.

Tutte le superfici sono state conteggiate con l'ausilio della planimetria catastale e verificate in loco con rilievo a campione di quote, per quanto ne sia stato possibile.

Nel corso delle operazioni di rilievo si è potuto accertare, che il compendio **si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

Lo stesso, a giudizio dello scrivente, richiede interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento tecnico.

■ **Il basso fabbricato nel cortile**, con conformazione in pianta ad “L” è elevato ad un piano fuori terra ed è composto da un locale ad uso di box auto, una tettoia

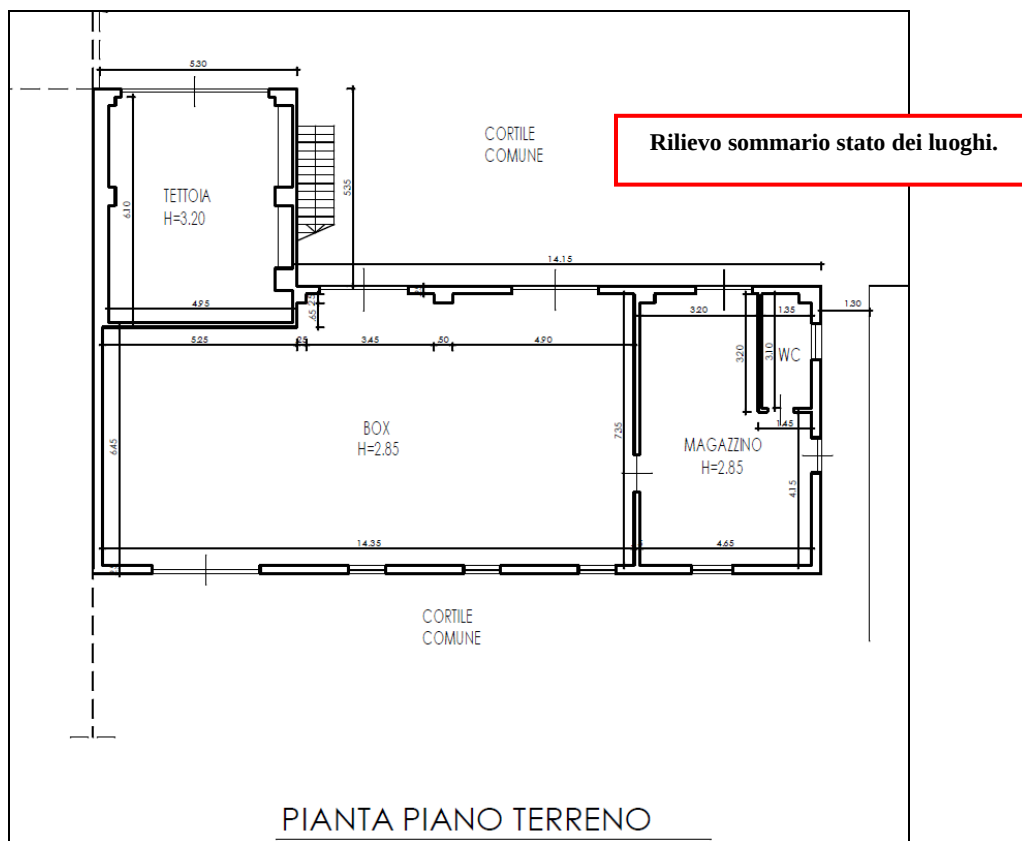


chiusa ed un locale magazzino con servizio.

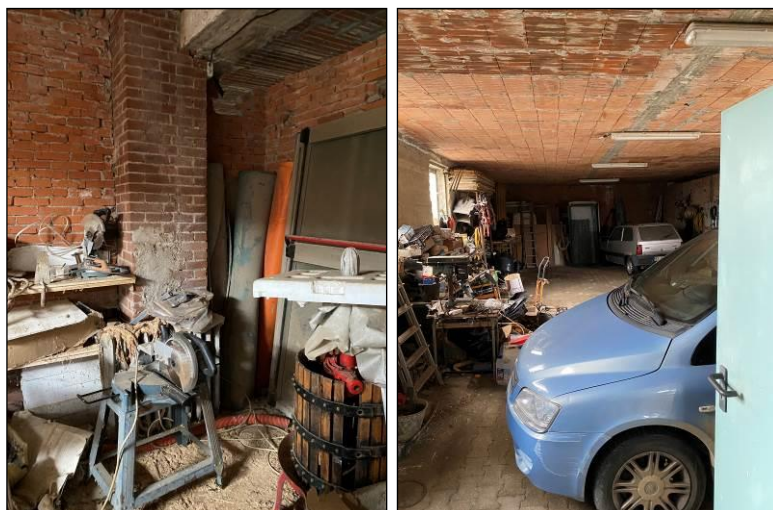
Il fabbricato è stato realizzato, principalmente, con struttura portante in cemento armato di tipo tradizionale che mista; la copertura, a tetto “piano” ha solaio in laterizio e calcestruzzo gettato in opera; ed in parte con tetto, a falde, in orditura lignea e manto di copertura in tegole.

Internamente il fabbricato è soprattutto al grezzo, con pavimentazione principalmente in blocchetti di cls e in terra battuta. La porzione a magazzino ha pareti intonacate e pavimenti in piastrelle.

■ **Basso fabbricato accessorio (sub. 9 - 10 - 11).**







Anche per questa porzione si riscontrano fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.

Superficie:



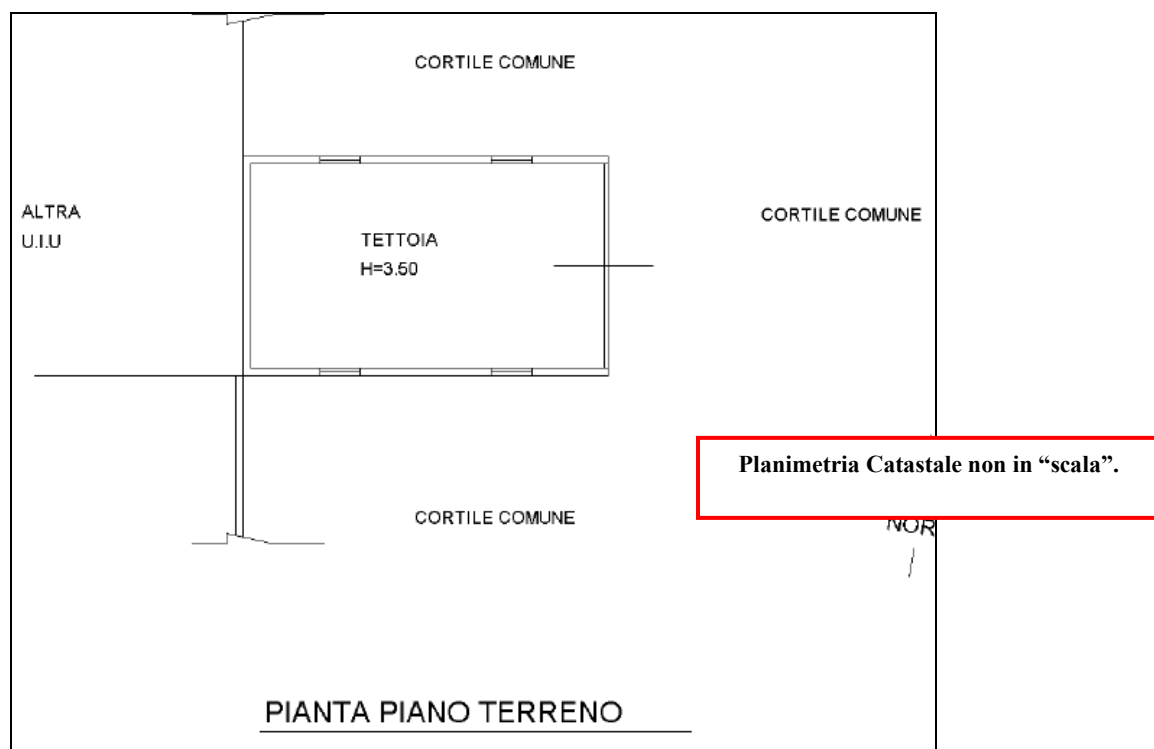
- mq. lordi 171,00 circa.

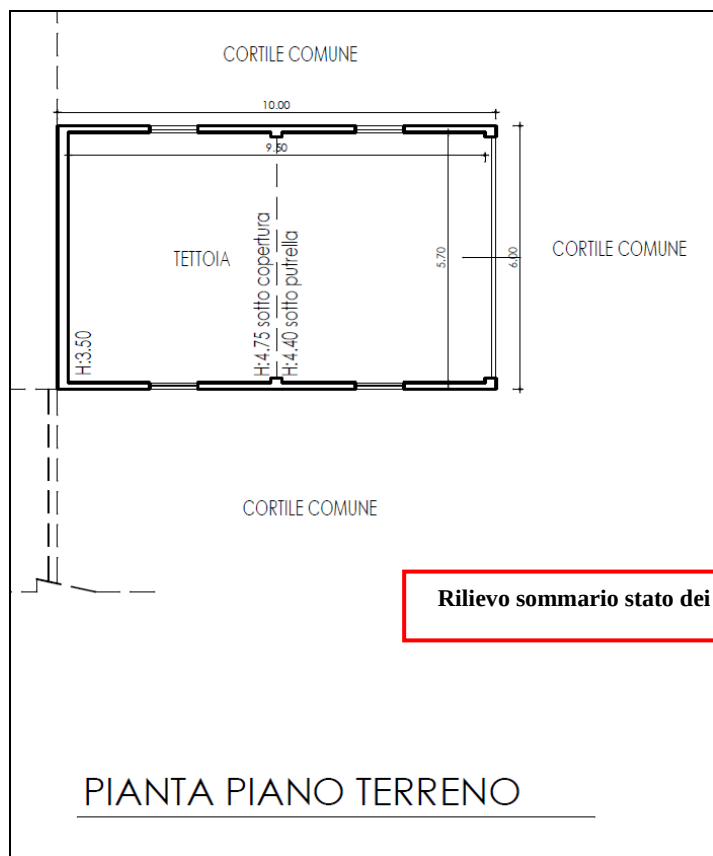
■ **La tettoia ad uso di attività para - agricole nel cortile**, con conformazione in pianta rettangolare, è stata edificata, per nuova costruzione, nell'anno 2008 ed è composta di un unico vano.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato; la copertura, a falde, ha orditura in ferro e copertura in lamiera.

Internamente il fabbricato è al grezzo.

■ **Tettoia (sub. 12).**







Superficie:

- mq. lordi 60,00 circa.

Tutte le superfici commerciali sono state conteggiate con l'ausilio delle planimetrie catastali e verificate in loco con rilievo a campione di quote.

Si conferma che i bassi fabbricati situati nell'area di corte e descritti nella presente stima non sono accessibili con un autoveicolo.

Al fine di una rappresentazione immediata, a supporto e chiarimento della narrativa che precede, si allega COPIA delle planimetrie catastali e la documentazione fotografica.

✓ 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;

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono nel possesso della signora esecutata.

In seguito ad interrogazioni compiute all'Anagrafe Tributaria si certifica che non risultano, come dante causa, contratti di locazione registrati in capo all'esecutata per le unità immobiliari in questione.

✓ 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;

Formalità pregiudizievoli da cancellare.

Si riportano le trascrizioni ed iscrizioni rilevate dal fascicolo dell'esecuzione, con aggiornamento al giorno 19.02.2025, presso l'Ufficio Provinciale di Torino servizio di Pubblicità Immobiliare di **PINEROLO**.

Trascrizioni:

- Trascrizione 10347/8396 del 21.12.2023 - PIGNORAMENTO immobiliare a favore di AAAAA AAA con sede in AAAAA (AA) cf- AAAAAAAA **contro** BBBB BBBB, per 1/1.



Grava in SCALENGHE - C.F. F.14 n. 17 sub. 8-9-10-11-12-4; C.T. F.14 n. 17.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

Iscrizioni:

- Iscrizione 475/37 del 13/01/2012 - Ipoteca VOLONTARIA a favore di CCCCCC
CCCCCC CCC con sede in CCCCC cf-CCCCCC **contro** BBBBBB BBBBB per
1/1 – (FFFF FFFF FFFF con sede in FFFF – debitore non datore di ipoteca).

Grava in SCALENGHE - C.F. F.14 n. 17 sub.8-9-10-11-12-4; C.T. F.14 n. 17.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di
Pubblicità Immobiliare di PINEROLO, si è appurato che per la cancellazione delle
formalità di pregiudizio sopra elencate occorre considerare un costo pari ad **Euro
329 circa**, oltre ad eventuali oneri concernenti la prestazione professionale di
consulenza (circa Euro 400,00).

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente - condizioni - vincoli.

Per completezza si segnala che l'unità immobiliare descritta non è parte di
“CONDOMINIO” e che non si sono rilevate tabelle per gestione di spese comuni.

Si evidenzia:

- **Scrittura privata autenticata** nelle firme Notaio Giancarlo Ortali in data
27/4/78 rep. 12757 reg. Pinerolo 17/5/78 n. 899, trascritta Ag. Entrate SPI di
Pinerolo in data 23/5/1978 ai n. 2801/2476, portante consenso a costruzione su
confine della limitrofa proprietà mappale 21 del F.14.

- **Scrittura privata autenticata** nelle firme Notaio Marcello Rebuffo in data
24/12/07 rep. 1208/999 reg. Torino 2 il 31/12/07 n. 24702, trascritto Ag. Entrate



SPI di Pinerolo in data 3/1/2008 ai n. 66/55, portante vincolo di mantenimento di destinazione a servizio dell'agricoltura della costruenda tettoia sul F.14 n. 17.

Lo scrivente non ha recuperato altri documenti ufficiali dai quali sono emersi altri eventuali “vincoli od oneri” in generale, usi civici, costituzione di “servitù” in genere, “formalità” esistenti sui beni pignorati, ad eccezione di quanto sopra indicato anche nei titoli di provenienza, così come null'altro risulta specificato in merito, nel fascicolo dell'esecuzione. *Vedasi **quesito 8.** per eventuali costi ed onorari per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed il **quesito 7.** per la situazione urbanistica.*

Quanto sopra espresso non limita la trasferibilità dei beni in trattazione.

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

L'immobile in questione non è uno stabile in condominio.

Non si riscontrano procedimenti giudiziari a proposito del bene pignorato, oltre a quelli attinenti la presente procedura.

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

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalenghe, si è potuto accertare che la costruzione dello stabile del quale fanno parte i locali oggetto di stima, risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Successivamente:



■ Protocollo comunale n. 9030 del 28.12.2000 - pratica edilizia 72/2000 - Istanza per ottenere Concessione Edilizia per intervento di Ristrutturazione di Tettoia. Non risultano agli atti prodotte le integrazioni richieste dall'ufficio tecnico in data 03.04.2001. **Permesso decaduto.**

■ Pratica Edilizia n. 67/2001- Concessione edilizia n.67/2001 del 30 gennaio 2002 _ per Ristrutturazione ed Ampliamento di Fabbricato di Civile Abitazione.

■ Pratica Edilizia n. 13/2003 - Concessione Edilizia n. 13/2003 del 4 giugno 2003 _ per Variante in Corso d'opera alla Concessione Edilizia 67/2001 del 3.12.2001.

■ Pratica Edilizia n. 77/2002 - Denuncia di Inizio Attività protocollo 11315 del 30.12.2002 _ per posa di serbatoio interrato per Gas G.P.L. lt 3000 ad asse orizzontale. Comunicazione di fine lavori alla data del 20.12.2003, protocollo 12512 del 22.12.2003.

■ Pratica Edilizia n. 48/2007 - Permesso di Costruire n. 48/2007 del 17 marzo 2008 _ per costruzione Tettoia ad Uso Attività Para - Agricole.

Richiesta del Certificato di Agibilità del 09 aprile 2009 protocollo 3457.

■ Protocollo 864/6.3 del 29 gennaio 2014 riferimento Pratica Edilizia 67/2001 _ Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche, non recapitanti in pubblica fognatura, in strati superficiale del sottosuolo.

In seguito non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero l'esecuzione di modifiche.

Si evidenzia che, per le porzioni oggetto di stima, non sono state reperite certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza all'epoca di posa, inerenti ad impianti installati.

Situazione urbanistica.

Dalla cartografia di Piano, si certifica che gli immobili, sopra descritti, Son



ricompresi in zona “E” – Aree Agricole.

L'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio - ex Vincoli 1086/39).

I Vincoli non precludono la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordinano l'intervento all'ottenimento di una specifica autorizzazione, se del caso.

✓ 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;

■ Dai registri comunali **non si rileva** - Autorizzazione all'Abitabilità e/o Agibilità del fabbricato abitativo e del basso fabbricato nell'area di corte.

Per la tettoia ad uso di attività para - agricole, non avendo rilevato comunicazioni ostative da parte dell'ufficio preposto successivamente alla richiesta del certificato del 09.04.2009, la stessa può ritenersi assentita.

Conformità urbanistico edilizia.

Difficoltà riscontrate:

Per il compendio in questione, si riscontrano numerose irregolarità edilizie.

Riassumendo sommariamente.



Per il fabbricato abitativo:

La situazione in loco non risponde a quanto raffigurato nei progetti allegati alla Concessione Edilizia n. 13/2003 del 4 giugno 2003 _ Variante in Corso d'opera alla Concessione Edilizia 67/2001, ultimo elaborato progettuale che interessa la porzione abitativa.

- Tutti i locali cantina al piano interrato sono realizzati in assenza di permesso, da verificarne la possibilità di mantenimento.
- Il locale soggiorno del piano terreno è rappresentato ed assentito come tettoia chiusa su tre lati nel titolo di variante. Il tramezzo che separa la porzione abitativa di fatto non è realizzato, situazione non sanabile, all'attualità.
- Il locale soggiorno del piano primo è realizzato sino al filo esterno del fabbricato, mentre l'ampliamento autorizzato in variante ne consentiva la chiusura parziale a fronte di una porzione a terrazzo coperto.
- Non è autorizzata la scala interna che collega il piano primo al locale sottotetto, opere non sanabili all'attualità.
- L'intero tetto è realizzato ad una quota più alta sia in colmo che all'imposta, rispetto a quanto rappresentato sia nel progetto di ristrutturazione che nel progetto di variante, prospetti e sezioni, opera non sanabile all'attualità.
- Si rilevano inoltre alcune difformità nelle misure interne dei locali tra quanto rappresentato nell'elaborato progettuale, e quanto rilevato in loco.
- Per quanto riguarda i progetti e gli elaborati strutturali delle opere realizzate, si segnala che la documentazione presente nei fascicoli risulta del tutto incompleta.
- Nell'area di corte, il basso fabbricato, risulta interamente ristrutturato in assenza del permesso necessario (non risulta rilasciato). Inoltre per quanto possa servire, non risulta nemmeno realizzato come graficamente raffigurato nell'elaborato



progettuale allegato al fascicolo. Sarà necessario verificare la possibilità di sanatoria per l'opera realizzata.

- Il fabbricato ad uso di tettoia per attività Para - Agricole, nell'elaborato progettuale risulta rappresentato come tettoia aperta, di fatto il fabbricato è stato realizzato chiuso.

Conformità catastale.

Le planimetrie catastali identificano sostanzialmente il compendio pignorato, non rappresentando, di fatto, la conformità ai progetti rilasciati.

Attestato di Prestazione Energetica.

Per i locali di deposito e/o accessori non vi è obbligo di certificazione.

Per l'abitazione si rileva: Codice A.P.E. 2014 2027240034 che risulta scaduto al 31/07/2024. L'aggiudicatario, se del caso, assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

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

Data la rilevanza ed importanza delle opere abusive non sanabili e delle opere oggetto di eventuale ripristino tecnico - funzionale e strutturale, in assenza di un rilievo complessivo, di una diagnosi strutturale (comprensiva di sondaggi e prove di laboratorio) e di un'analisi di legittimazione urbanistica, si ritiene che il valore possa essere determinato solo dopo approfondimenti tecnici specifici che, per questo caso, vanno oltre le competenze di un perito estimatore.

A giudizio dello scrivente il costo presumibile per il ripristino delle opere abusive non sanabili per l'esecuzione di tutte le attività connesse è proporzionalmente



troppo elevato rispetto al valore attuale dei beni. Inoltre, la scarsa appetibilità del lotto pignorato, privo di un'adeguata area cortilizia, incide ulteriormente e negativamente sul suo valore.

In sintesi, un immobile pignorato in cattivo stato di conservazione, con opere abusive, richiede interventi costosi di demolizione e regolarizzazione, fattori che riducono notevolmente il valore commerciale, rendendolo poco appetibile per eventuali interessati. Vincoli e tempi lunghi per la sanatoria e la demolizione possono ulteriormente diminuire l'attrattiva del bene.

Per queste ragioni, indicare un valore sarebbe, data la situazione, un'informazione del tutto priva di utilità per chi fosse interessato all'immobile.

✓ ***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.);***

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, e nulla si rileva in merito nel titolo di provenienza.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pinerolo lì, 20.02.2025.



- Allegati:

- Planimetrie e Visure Catastali.
- Documentazione fotografica.
- Certificato di residenza debitrice.
- Titolo di Provenienza.
- Scrittura autenticata Notaio Marcello Rebuffo.

L'esperto

Giangiorgio Aimaretti



Ai.Ro. Studio Immobiliare di Geom. Aimaretti Giangiorgio

Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) - Tel. 0121.795580 - FAX 0121.78500 - g.aimaretti@alice.it

C.F. MRT GGR 73L13 G674A - P.I. 08341880014 - C.C.I.A.A./R.E.A. 964806 di Torino

