

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

Arch. Massimiliano VARETTO
Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Elisa PORTA
Progettazione e pratiche catastali

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alice ROSTAGNO
Pratiche edili



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. 24/2021

AAAAA AAA S.r.l., società con socio unico, con sede legale in Cogne-
gliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, **BBBBB BBBB BBBB S.p.A.**,
con sede in Milano, Via Valtellina 15/17, 20159, e per essa **CCCC**
CCCC CCCCC S.P.A., società per azioni con socio unico, con
sede legale in Milano, Via Valtellina 15/17, rappresentata e difesa
dall'Avv. DDDDDDD DDDDDDDD, ed elettivamente domiciliata
presso il Suo studio sito in Milano, Corso Sempione 33,

-Creditore Procedente-

contro

XXXXXXXX XXXXXX (C.F. _____), nata a _____, il
_____, residente in _____
scala B e **YYYYYYYY YYYYY** (C.F. _____), nata a _____
_____, il _____, residente in _____
, rappresentate e difese dall'Avv. EEEE EEEEEEE EEEEEEE, con studio
in Torino, Corso Galileo Ferraris, 146

-Debitrici Esecutate-

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° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

e contro

FFF. FFFFF FFFFF, nato a _____, (C.F. _____),
(_____), con studio in Pescara alla Via Alento n. 127, che si difende da solo ex art. 86 c.p.c., il quale, ai sensi del 1° comma dell'art. 125 c.p.c. ed ai sensi del comma 1 - bis dell'articolo 16 del D. Lgs. 31.12.1992, n° 546,

e contro

GGGG GGGGG GGGGG vedova GGGGGG, nata a _____ (_____) il _____, C.F. _____, residente in _____, corso Matteotti n. 37, in proprio e quale erede del de cuius HHHHHHH HHHHHH, e **IIIIII IIIIII**, nata a _____, C.F. _____, residente in _____, quest'ultima quale erede del de cuius HHHHHHH HHHHHH, entrambe rappresentate e difese, dagli avvocati _____ domiciliati presso il loro studio in Torino, Via Montecuccoli n. 9

-Intervenuti-

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa Iolanda NOLI**

* * * * *

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 5-
-----------------	-----------------

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

	7
Operazioni peritali	Pagg. 7-9
<u>1ª porzione di quesito:</u> <i>“L’esperto, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i>	
<i>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;”</i>	Pagg. 10-15
<u>2ª porzione di quesito:</u> <i>“... .. 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni”</i>	Pagg. 15-22
<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. 22
<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</i>	

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione” Pagg. 22-25

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. 25

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. 25-27

7ª porzione di quesito: “... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;” Pagg. 27-28

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. 28-32

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° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

2, c.p.c.;”	Pagg. 32-35
10^a porzione di quesito: “... .. 10. descriva i beni pignori anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.”	Pagg. 35
Conclusioni	Pagg. 36-38
Elencazione Allegati	Pagg. 38

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Magistrato Dottorssa Jolanda NOLI, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 19/01/2021; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti-* con dispositivo datato 25/03/2022, 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° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

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. fornisca una sommaria descrizione dei beni;

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;

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 saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;

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

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;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **trenta giorni prima** dell'udienza del 15 luglio 2022, e così entro e non oltre il **15 giugno 2022**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento delle operazioni

di consulenza:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Dopo una attenta analisi della documentazione agli atti, preso atto della comparsa di costituzione e risposta della parte eseguita, in data 11/04/2022 lo scrivente inviava mezzo PEC ai Legali Patrocinanti (*sia del ricorrente, sia delle esegutate, che degli intervenuti*) comunicazione scritta, informando le parti della data in cui avrebbe esposto il necessario sopralluogo cognitivo al compendio pignorato.

Il giorno **27/04/2022**, questo Perito, si recava pertanto sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in San Gillio, Via Val della Torre n. 27/f. All'incontro erano presenti:

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

Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, durante il quale, venivano assunte informazioni nel merito.

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

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

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita agli

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

immobili pignorati presente presso l'Agazia del Territorio di Torino (catasto), procedendo infine con alcune verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, per appurare la titolarità sul compendio *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 Jolanda NOLI, 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.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

ELABORATI GRAFICI esplicativi.

Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

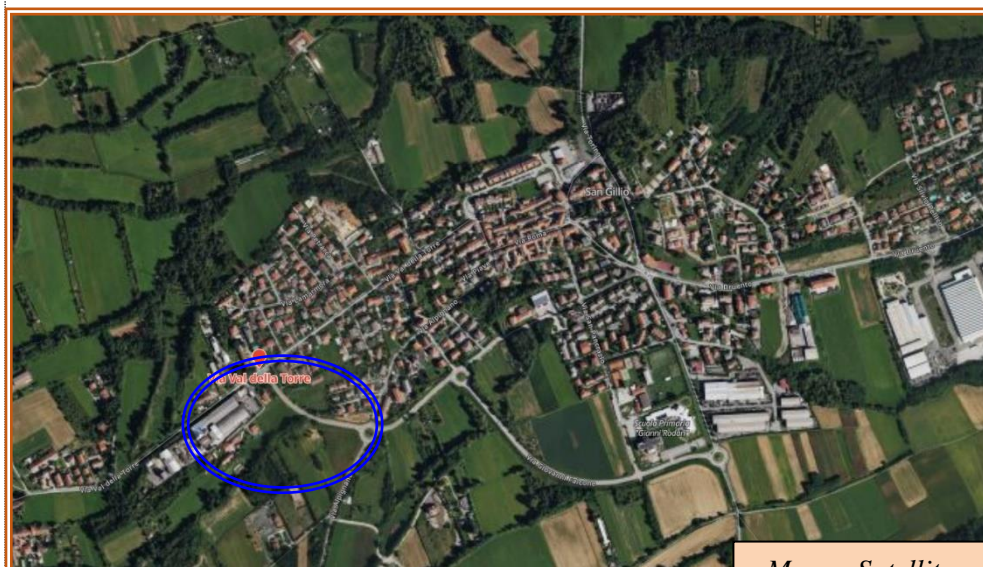
◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di quesito:

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

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

Gli immobili interessati dalla presente consulenza, sono localizzati in



Mappa Satellitare

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

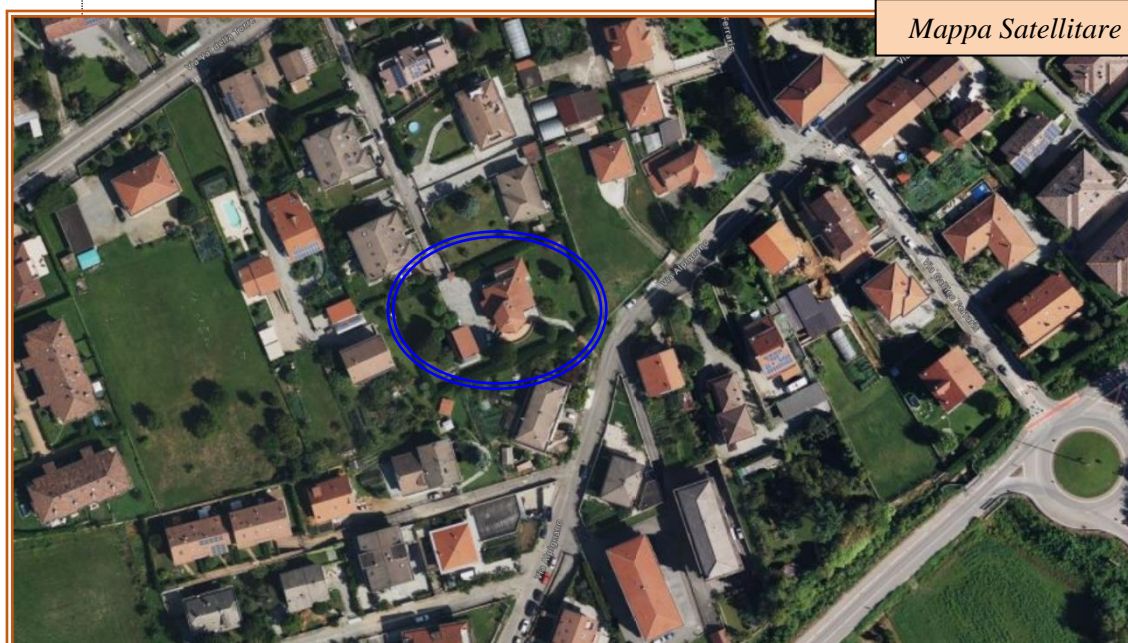
contro

XXXXXXXX XXXXX + I

un'area di espansione del Comune di San Gillio e, più precisamente, in Via Val della Torre n. 27/F.

Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra riportato, viene indicata con una cerchiatura **blu** la posizione del compendio ove sono posti gli immobili pignorati, 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 stralcio di Estratto di mappa numerizzato¹ -*Catasto Terreni*- concernente il Fg. 17 del Comune di San Gillio.

In tale elaborato, vengono evidenziati con una cerchiatura **blu** la posizione dei corpi di fabbrica pignorati (*mappale 191*).

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.

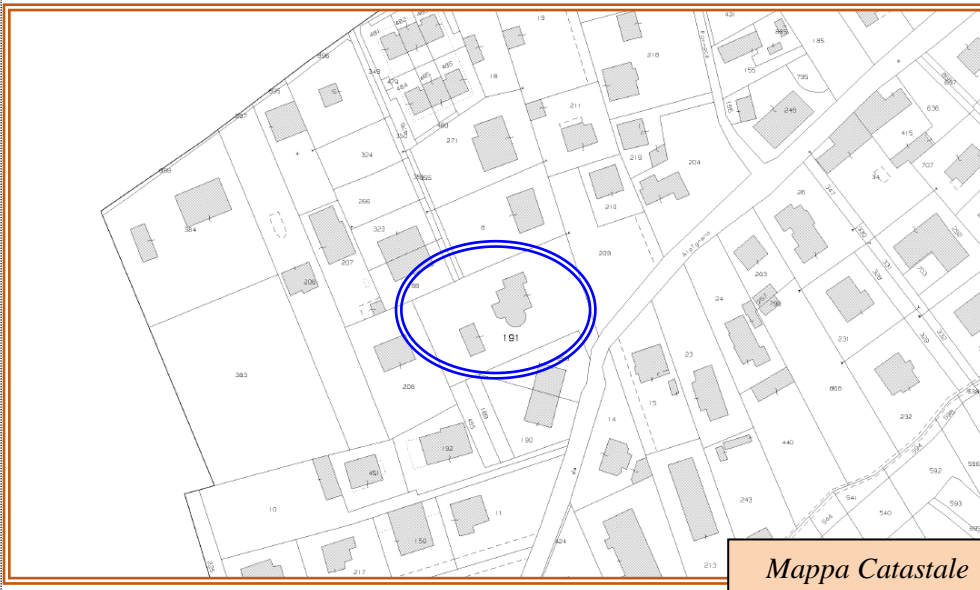
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO B**,



sarà acclusa la medesima mappa governativa -*in scala originaria* - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Come avanti accennato, gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, risultano una villetta abitativa, con relative pertinenze, posti nel Comune di San Gillio, in Via Val della Torre n. 27/F.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale dell'immobile

Gli immobili pignorati, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di San Gillio, come segue:

CATASTO URBANO

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
.				.				
U.A.	17	191	4	A/8	1	-	16 vani	€ 2.231,09

INDIRIZZO: VIA VAL DELLA TORRE N. 27/F PIANO: S1 - T - 1 - 2

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **XXXXXXXX XXXXX**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà per ½

➤ **YYYYYYYY YYYYYY**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà per ½

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consi- stenza	Rendita
.				.				
U.A.	17	191	2	C/6	2	-	56 mq	€ 208,24

INDIRIZZO: VIA VAL DELLA TORRE N. 27/F PIANO: T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **XXXXXXXX XXXXX**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà per ½

➤ **YYYYYYYY YYYYYY**

nata a - Cod. Fisc.

Proprietà per ½

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

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, quale **ALLEGATO C.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, si sono ravvisate lievi divergenze planimetriche che, seppur non inficanti sulla rendita catastale, per dovere di cronaca devono essere segnalate.

Più precisamente, durante il sopralluogo, si prendeva atto che alcune tramezzature dell'U.A. non risultavano esattamente confacenti alla documentazione catastale; pertanto sarà doverosa la loro regolarizzazione.

A tal proposito, occorrerà provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con una variazione N.C.E.U. per "*diversa distribuzione degli spazi interni*".

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettagliato, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il costo della suddetta regolarizzazione catastale, può essere computato in € 50,00 di diritti di segreteria catastali e, € 400,00 (*oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%*) quale onorario del professionista, per complessivi (*€ 50,00 diritti + € 400,00 onorario + € 16,00 previdenza + € 91,52 I.V.A.*) **€ 557,32.**

Per quanto attiene invece il basso fabbricato, come si vedrà meglio

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

nella porzione di quesito afferente la regolarità edilizia, occorrerà provvedere alla sua cancellazione in catasto, in quanto risultato privo di titoli abilitativi.

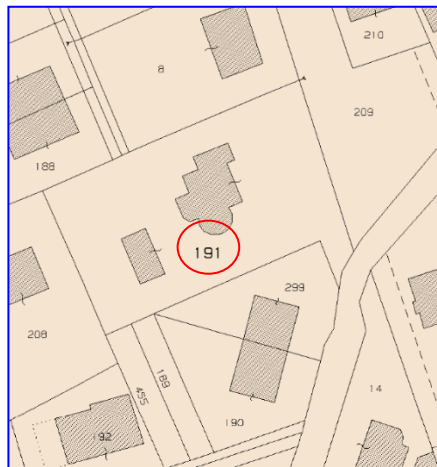
☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Come evidenziano lo stralcio di elaborato catastale infra riportato, i confini catastali degli immobili oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

Fig. 17 mappale 191

- a Nord – con mappali 188 - 8 non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Est – con mappale 209 non interessato dalla presente procedura esecutiva e Pubblica via;
- a Sud – con la Pubblica via, ed i mappali 299, 190, 189, 455 non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Ovest – con mappale 208 non interessato dalla presente procedura esecutiva.



◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

2^a porzione di quesito:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

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



*Descrizione generale del
compendio immobiliare*

Gli immobili interessati della presente consulenza, risulta un compendio immobiliare, composto da una villetta unifamiliare, con relativa pertinenza (*basso fabbricato*), localizzati nella zona periferica della città di San Gillio e, più precisamente, in Via Val della Torre n. 27/f.

Il corpo principale, si eleva per due piani fuori terra, oltre ad ulteriore



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

piano seminterrato ed un piano sottotetto.

Esternamente, lo stabile, si presenta in un buon stato manutentivo, con pareti perimetrali prevalentemente intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in laterocemento e manto in tegole curve.

Come detto, l'unità Abitativa pignorata si sviluppa su quattro piani, di cui uno seminterrato, uno mansardato, ed un sottotetto.

In dettaglio, si compone come segue:

PIANO TERRENO/RIALZATO

- UN AMPIO INGRESSO/DISIMPEGNO;
- UN BEL SALONE SEMICIRCOLARE: con pavimentazione in parquet e pareti intonacate e tinteggiate, ed apertura verso un'ampia area scoperta terrazzata;



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

- UNA CUCINA: con pavimentazione in ceramica e pareti parzialmente rivestite in materiale ceramico;
- UN SOGGIORNO: accessibile dalla cucina: con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate (*a soffitto si sono riscontrati dei distacchi di intonaco, verosimilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua piovana*);
- UNA SALA DA PRANZO
- UN SERVIZIO IGIENICO: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;
- UNA CAMERA DA LETTO: con pavimentazioni lignee e pareti intonacate e tinteggiate.

PIANO PRIMO accessibile a mezzo di scala lignea semicircolare, dipartente dall'ingresso/disimpegno e passante a vista nel salone circolare:

- TRE CAMERE DA LETTO: con pavimentazioni in parquet e pareti



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

intonacate e tinteggiate;

- UN SERVIZIO IGIENICO: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;
- UNA ULTERIORE CAMERA CON BAGNO: la camera presenta pavimentazioni in parquet e pareti intonacate e tinteggiate mentre, il bagno pertinenziale pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;

PIANO SECONDO accessibile a mezzo di scala lignea a chioccola:



- UN LOCALE SOTTOTETTO NON ABITABILE: con pavimentazioni in ceramica e pareti intonacate

PIANO SEMINTERRATO

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

- una LAVANDERIA: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;
- AMPIA AREA CANTINATA/SGOMBERO con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate;
- UNA TAVERNETTA con pavimentazione in cotto, pareti intonacate e soletta voltata in mattoni a vista;



- Infine CENTRALE TERMICA accessibile dall'esterno.
- Giova subito porre in emersione come, detti locali, sono caratterizzati da evidenti segni di umidità, prevalentemente di risalita.

I serramenti interni del compendio sono lignei, così come quelli esterni, che risultano prevalentemente lignei, dotati di vetrocamera e persiane per l'oscuramento notturno (*fatta eccezione per alcuni serramenti che sono in alluminio*).

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Durante la fase ispettiva si prendeva atto che il riscaldamento dell'alloggio, avviene a mezzo di caldaia a gas, con terminali di erogazione termosifoni, sprovvisti di termovalvole e contabilizzatori. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con la medesima caldaia utilizzata per il riscaldamento.

La cucina viene alimentata da bombole a gas come dichiarato dalla parte eseguita.

All'interno dell'U.A. è presente un impianto di antifurto (*anche se parte eseguita ha dichiarato non essere funzionante*) nonché un videocitofono.

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.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Completano la consistenza dei beni pignorati un basso fabbricato prevalentemente ad uso garage, con relativo piccolo magazzino pertinenziale.

L'intero compendio è circoscritto da un'ampia area giardino, parte a verde, e parte pavimentato con materiale artificiale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

3^a porzione di quesito:

"... ... 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"

L'intera massa pignorata, al momento del sopralluogo, risultava abitata/utilizzata dalla Signora **XXXXXXXX XXXXXX**.

Durante la fase ispettiva, la stessa Sig.ra XXXXXXXX (*parte eseguita*) dichiarava verbalmente che ovviamente non sussistevano contratti locativi in essere a favore di terzi.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

4^a porzione di quesito:

"... ... 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 saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;"

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (*aggiornamento al 26/04/2022*) e, comparato con quanto riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

1) ipoteca VOLONTARIA

*iscrizione nn. 33.183/7.896 del 27/06/2006 nascente da Concessione a Garanzia di mutuo del 19/06/2006 Numero di repertorio 189.029/24.486 Notaio P P P P P Sede Torino - capitale € 650.000,00 Totale € 975.000,00
Durata 15 anni 3 mesi*

A favore di: **NNNNN NNNNNNNN NNNNNNN N NNNNNNN S.P.A.**

Sede - Codice fiscale

Contro: **YYYYYY YYYYYY**

nata il - Cod. Fisc.

XXXXXXXX XXXXXX

nata il - Cod. fisc.

Grava: **SAN GILLIO Fg. 17 particella 191 subb. 2 e 4**

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE ISCRIZIONE NN. 576/114 DEL 05/01/2012 MODIFICA DI

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

CONTRATTO DI MUTUO del 22/12/2011 Notaio RATTI LUCIANO Sede ASTI
Numero di repertorio 50.866/29.793. La scadenza viene prorogata al
19/09/2036

2) TRASCRIZIONE

nn. 2.114/1.636 del 20/01/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 17/12/2020 Numero di repertorio 15.148 emesso da UFFI-
CIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI TORINO Sede TORINO

A favore di: **AAAAA AAAA S.R.L.**

sede – Cod. fisc.

(Richiedente:)

Contro **XXXXXXXX XXXXX**

nata il – Cod. fisc.

YYYYYY YYYYY

nata il – Cod. fisc.

Grava: SAN GILLIO Fg. 17 particella 191 subb. 2 e 4

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

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° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

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

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

--- € 294,00 *per ogni pignoramento*

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

5^a porzione di quesito:

"... .. 5. 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.

Posto che trattasi di villetta con relative pertinenze, la presente porzione di quesito è da ritenersi superata

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

6^a porzione di quesito:

"... .. 6. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

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 Notarile ex art. 156 secondo comma C.P.C.*) 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, trascritto in data **20/01/2021**, i soggetti debitori, risultavano effettivamente proprietari 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 degli immobili in analisi, risulta la seguente:

1. gli esecutati, **YYYYYY YYYYY** e **XXXXXXXX XXXXX**, entrambe in regime di separazione dei beni, acquisirono la proprietà pari a 1/2 ciascuna degli immobili in San Gillio Foglio 17 Particella 191 Sub.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

4 e Particella 191 Sub. 2 con atto di compravendita Notaio **PPPPPP PPPPPP** del 19/06/2006 numero 189.028/24.485 trascritto il 27/06/2006 nn. 33.182/20.730 dai Signori **QQQQQQ QQQQQQ** nato il e **RRRRRRR RRRRRR** nata il ;

2. Ai venditori Signori **QQQQQ QQQQQ** e **RRRRR RRRRR RRRRR** gli immobili pervennero come segue:

a. in parte per atto di compravendita Notaio **SSSSS SSSSSS** del 26/05/1979 Numero di repertorio 42.225 trascritto il 13/06/1979 nn. 13.750/11.363

b. e, in parte per atto di compravendita Notaio **TTTTT TTTT** del 30/12/1978 numero di repertorio 86.893/8.845 Sede Torino trascritto il 25/01/1979 nn. 2.534/2.220.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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







Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Dagli accertamenti condotti sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

-  *Licenza Edilizia numero 581 del 05 febbraio 1975 - per demolizione e ricostruzione di fabbricato;*
-  *Concessione Edilizia numero 837 del 17 settembre 1979 – per risanamento conservativo e ristrutturazione interna di casa di civile abitazione;*
-  *Concessione Edilizia numero 13/81 del 24 marzo 1981 – per variante in corso d'opera alla C.E. 837 per miglioramento funzionale e recupero di sottotetto²;*
-  *Concessione Edilizia numero 85/82 del 22 giugno 1984 – per variante in corso d'opera alla C.E. 13/81;*
-  *Concessione Edilizia numero 41/91 del 29 settembre 1993 – per ampliamento fabbricato di civile abitazione;*
-  *Concessione Edilizia in sanatoria numero 65/04 del 02 dicembre 2008 – per ampliamento mediante chiusura terrazzo.*

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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.

² Il sottotetto si riferisce all'attuale piano primo ove sono state ricavate le camere ed i servizi igienici

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;"

Per quanto attiene la regolarità edilizia, da un punto di vista formale, lo scrivente deve segnalare che, l'unica agibilità riscontrata risale al 08/03/1980; visto i rimaneggiamenti successivi al 1980, sarebbe opportuno per una documentazione più completa, dotare nuovamente l'immobile di un certificato che attesti l'agibilità del compendio.

Da un punto di vista geometrico, risultano varie divergenze tra lo stato dei luoghi e quanto presente presso i Pubblici uffici.

In dettaglio:

- Risultano lievi differenze di tramezzature al piano rialzato;
- il piano sottotetto, dai titoli rilasciati dal Comune di San Gillio, risulterebbe inaccessibile; mentre, in loco, si è riscontrata una scala lignea che conduce al suddetto piano;
- per il basso fabbricato ad uso autorimessa, seppur nella planimetria generale rappresentato in quasi tutti i titoli abilitativi (*tranne la L.E. del 1975*), non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo che lo legittimi a livello amministrativo.

Orbene, alla luce dei documenti visionati, questo C.T.U. deve segnalare all'Ill.mo G.E.:

 per quanto attiene **le tramezzature interne**, la necessità si

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

presentare un titolo in sanatoria che permettano la regolarizzazione del compendio abitativo. A tal pro, occorrerà procedere con la predisposizione di una C.I.L.A. in sanatoria, volta a legittimare le opere eseguite in difformità da quanto autorizzato dai Pubblici Uffici. I costi atti a legittimare le differenze riscontrate possono essere così preventivati:

➤ <i>Pagamento diritti di segreteria Comunali</i>	<i>€ 100,00</i>
➤ <i>Pagamento sanzione amministrativa</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, CILA, relazione, dichiarazioni varie,)</i>	<i>€ 800,00</i>
<i>Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)</i>	<i>€ 224,80</i>
➤ TOTALE	€ 2.124,80

☞ Per quanto riguarda la questione **sottotetto**, occorrerà smontare la scala lignea di accesso al piano e ripristinare il solaio tagliato per far passare la scala di accesso. Ai fini della presente consulenza, il costo dell'intervento, può essere stimato a forfait in **€ 4.000,00**

☞ Per quanto attiene invece il **Basso Fabbricato**, la norma di piano indicano: "... La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni ... fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m 2,50 se individuali, o secondo le norme di Legge se collettive in misura non superiore a mq. 30 ogni unità alloggio dell'edificio principale ...".

Il basso fabbricato riscontrato in loco, eccede i mq 30,00 previsti (dai rilievi risulta ca. 64,60) di conseguenza non confacente la norma di Piano. Con l'attenta consultazione delle norme, verosimilmente occorrerà "almeno" demolire l'eccedenza (se non addirittura demolire l'intero per poi eventualmente ricostruire un nuovo manufatto confacente le NTA).

A chiarimento dell'interpretazione delle norme, lo scrivente ha anche richiesto per mail pec lumi nel merito al tecnico comunale; lo stesso architetto, rispondendo alla pec, ha indicato che per fornire risposte certe, occorre depositare un atto tecnico (disegno quotato), afferente parere pervenivo dell'opera.

Dato atto di quanto sopra, o si procederà, se il Giudice lo riterrà opportuno, con una integrazione mediante la presentazione di un atto ufficiale al Comune, per un parere preventivo su come sanare tale opera. Mentre, l'altra strada, è quella della demolizione totale del manufatto. In questa seconda ipotesi, si può calcolare il costo di demolizione e smaltimento macerie dell'immobile, che consultando il prezziario della Regione Piemonte, la prestazione di demolizione può attestarsi in circa € 7.000,00 (compreso

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

smaltimento rifiuti edili in discarica) oltre agli oneri necessari per effettuare le pratiche di demolizione sia a livello amministrativo che catastale. Ragionevolmente l'ammontare di questi ulteriori costi è di € 1.500,00 e così per un totale generale di **€ 8.500, 00** oltre oneri di Legge

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

Dagli accertamenti condotti presso il SICEE della Regione Piemonte, si è riscontrato che, l'immobile in parola, **è sprovvisto** di Attestato di Prestazione Energetica.

◇◇◇◇◇◇◇◇

9^a porzione di quesito:

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

Valore di mercato

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

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

requisiti.

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

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene, che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento e un insieme di beni di confronto simili.

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

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

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;*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

- ✓ **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 sei 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 sei anni, si sono riscontrate cinque³ compravendite significative 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
----------------------	-----------------	--------------------	--------

³ Comparabili:

- Rogito Notaio Dott.ssa Federica SCHETTINO del 13/09/2021
- Rogito Notaio Dott.ssa Enrico PREVER del 21/05/2021
- Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta RITORTO del 26/03/2021
- Rogito Notaio Dott.ssa Chiara CRISTINO del 28/09/2018
- Rogito Notaio Dott.ssa Francesca CILUFFO del 31/05/2018

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

Immobile	mq	€/mq	€
Unità Abitativa distinta al N.C.E.U. al Fg. 17 mappale 191 sub. 4	412,06 ⁴	1.300,00	535.678,00
Box Auto distinta al N.C.E.U. al Fg. 17 mappale 191 sub. 2	64,60	Privo di valore	
TOTALE			535.678,00
Arrotondato per difetto a			535.000,00

N.B.

Il bene viene stimato comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta arrotondato per difetto a

€ 535.000,00 diconsi Euro cinquecentotrentacinque/00

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10^a porzione di quesito:

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

Naturalmente si rimanda a quanto allegato alla presente consulenza.

⁴ Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda del pavimento, il 100% dei muri in proprietà, il 50% delle aree balconate ed il 30% dei locali accessori e delle terrazze (escluso il sottotetto risultato non autorizzato)

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 Jolanda NOLI* si possono così sinteticamente riassumere:

- ☞ gli immobili pignorati interessati dalla presente consulenza, risultano una villetta unifamiliare con relative pertinenze, localizzati nel Comune di San Gillio, Via Val della Torre n. 27/F
- ☞ Catastalmente, gli immobili risultano censiti come segue:
 - N.C.E.U. Fg. 17 mappale 191 subalterno 4
 - N.C.E.U. Fg. 17 mappale 191 subalterno 2
- ☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati in forza atto di compravendita Notaio PPPPPP PPPPPPP del 19/06/2006;
- ☞ Al momento del sopralluogo, il compendio è abitato dalla Signora XXXXXXX XXXXX;
- ☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. **ipoteca VOLONTARIA**, iscrizione nn. 33.183/7.896 del 27/06/2006
2. **PIGNORAMENTO** trascrizione nn. 2.114/1.636 del 20/01/2021

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

☞ 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 Edilizia numero 581 del 05 febbraio 1975;*
- ☞ *Concessione Edilizia numero 837 del 17 settembre 1979;*
- ☞ *Concessione Edilizia numero 13/81 del 24 marzo 1981;*
- ☞ *Concessione Edilizia numero 85/82 del 22 giugno 1984;*
- ☞ *Concessione Edilizia numero 41/91 del 29 settembre 1993;*
- ☞ *Concessione Edilizia in sanatoria numero 65/04 del 02 dicembre 2008.*

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 24/2021

AAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **€ 535.000,00** *diconsi*
Euro cinquecentotrentacinquemila/00 e dovrà essere posto in
asta in unico lotto, al fine di evitare sia servitù sia suddivisioni
anomale che ne diminuirebbero il valore del compendio.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 accordata-
gli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 15/06/2022



ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici*
4. *All. A: Corrispondenza;*
5. *All. B: Estratto di mappa;*
6. *All. C: Documentazione catastale;*
7. *All. D: Documentazione edile comunale;*
8. *All. E: Accertamento esperiti presso la C.RR.II.*