

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



PERIZIA INTEGRATIVA

come disposto nell'udienza del 16/12/2022

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. **24/2021**

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

-Creditore Procedente-

contro

XXXXXX XXXXX (C.F.), nata a Torino, il ,
residente in , Corso , n. scala e **YYYYYYY YYYYY**
(C.F.), nata a , il , residente in
(TO), Via , n. , rappresentate e difese dall'Avv. EEEEE
EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE, con studio in Torino, Corso Galileo Ferraris, 146

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

*AAAAAA AAAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I*

-Debitrici Esecutate-

e contro

Avv. FFFFF FFFFF, nato a _____ il _____,
(C.F. _____), con studio in _____ alla
Via _____ n. _____, 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 GGGGG, nata a _____ (CN)
il _____, C.F. _____, residente in _____, corso
n. _____, in proprio e quale erede del de cuius HHHHHHH HHHHHHHHHHH, e
IIII IIIII, nata a _____ l' _____, C.F. _____ residente
in _____, corso _____ n. _____, quest'ultima quale erede del de
cuius HHHHHHH HHHHHHHHH, entrambe rappresentate e difese, dagli
avvocati _____, _____ e _____ do-
miciliate presso il loro studio in Torino, Via Montecuccoli n. 9

-Intervenuti-

* * * * *

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

* * * * *

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Magistrato Dottoressa Iolanda NOLI, nell'udienza tenutasi in data 16/12/2022, disponeva consulenza tecnica integrativa, in ordine all'indicato provvedimento di sanatoria n° 26 del 16 marzo 1995 richiedendo di definire l'**eventuale**

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

AAAAA AAAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

commerciabilità di ulteriori beni pertinenziali ed il loro valore.

L'Ill.mo G.O.P. rinviava pertanto l'udienza per le incombenze del caso al 10 marzo 2023 e, concedeva termine al proprio Consulente per il deposito della relazione integrativa, fino al 25 febbraio 2023.

Come da documentazione agli atti, in data 22/12/2022, questo perito inviava mail P.E.C. al Tecnico del Comune di San Gillio (*nella persona del Geom. ABZABZ ABZABZ*) per formulare un nuovo accesso agli atti, volto al reperimento del provvedimento in sanatoria n. 26 del 16/3/1995 (**NON fornitogli dall'ufficio Comunale, con la richiesta dell'accesso originario**).

Il Geom. ABZABZ, purtroppo, confermava la già nota mancata collaborazione alle operazioni peritali, ignorando completamente la P.E.C. dello scrivente ... addirittura non degnandosi neanche di dare un cenno di risposta.

Considerato quanto sopra, questo Consulente, in data 25/01/2023 sollecitava -sempre mezzo P.E.C.- l'Ufficio Tecnico in parola (*ed in copia il Sindaco di San Gillio*) ponendo in emersione che, nonostante l'istanza fosse stata inviata in veste di Pubblico Ufficiale (*nonché richiesta con carattere di urgenza*) nessuna risposta era pervenuta. Pertanto si invitava il Tecnico Comunale a provvedere nel merito, onde permettere al Consulente del Tribunale di rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo G.O.P. Dott.ssa Noli.

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

AAAAA AAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Il giorno successivo, il Geom. ABZABZ si degnava finalmente di rispondere alla P.E.C. di codesto CTU, asserendo che l'archivio comunale era cartaceo e, la ricerca, risultava molto lunga e complessa. Altresì, con toni alquanto polemici, indicava che appena possibile si sarebbe recata presso l'archivio, per effettuare la ricerca.

Decorso un ulteriore mese dallo scambio di mail intercorso con il Tecnico Comunale, senza ricevere risposte e/o la documentazione richiesta, lo scrivente, vista l'oggettiva impossibilità di poter dare risposte all'integrazione di consulenza, richiedeva all'Ill.mo G.O.P. Dott.ssa Jolanda NOLI, come comportarsi.

Nell'udienza tenutasi in data 10/03/2023, attesa l'istanza dell'esperto valutatore del Tribunale, la Dottoressa Noli invitava lo stesso Consulente ad attivarsi -anche mediante sopralluoghi presso il Comune- per ottenere quanto necessario e, in caso di mancanza di ulteriore inerzia da parte del Comune, sarebbe stata valutata la possibilità di inviare il fascicolo alla Procura per le valutazioni di natura penale. Dato atto di quanto sopra, l'Ill.mo G.O.P. concedeva la proroga del termine per il deposito dell'integrazione di perizia fino al 10 giugno 2023.

A seguito di ulteriori molteplici solleciti, finalmente in data 23 marzo 2023 il tecnico di San Gillio faceva pervenire mezzo mail la compiegata documentazione. Nella missiva, il Geom. ABZABZ ABZABZ, precisava quanto segue:

"... nonostante le molteplici ricerche, sia in archivio edilizio sia in ufficio, non

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

*AAAAAA AAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I*

*è stata trovata la pratica in questione, tranne che la copia del MOD. 47/85-
R n. 0225811212 prot. 1369 del 25.03.1986 (copia per il Ministero dei Lavori
Pubblici). Si precisa che nel registro cartaceo dei condoni edilizi del 1986 la
n. 26 intestata al Signor HHHHHHHH HHHHHHH risulta "licenziata..."*

Alla luce di quanto riferito dal Tecnico Comunale, questo perito risponderà al quesito integrativo esclusivamente sulla base della scarsa documentazione ricevuta dai Pubblici Uffici, ovvero esclusivamente analizzando quanto riportato nel Modello Ministeriale 47/85.

Il modello in parola, risulta avere protocollo 1369/25-3-86 e progressivo 0225811212 ed afferisce il "condono edilizio" di una superficie non residenziale, edificata in difformità rispetto al titolo abilitativo 837/79.

Dal modello 47/85 si apprende che:

- *Anno di ultimazione dell'opera abusiva: 1980;*
- *Piani fuori terra 1*
- *volume in sanatoria (vuoto per pieno) mc 211,20*
- *superficie non residenziale in sanatoria mq 58,11*

All'istanza, che riporta la data 18/03/1986 venivano indicati quali allegati una relazione descrittiva, un accatastamento in corso (*verosimilmente non ancora depositato*) e la ricevuta del versamento. Tuttavia, allegati, non rinvenuti nella pratica.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

AAAAA AAA S.R.L.

contro

XXXXXXXX XXXXX + I

Orbene, senza un elaborato grafico di supporto, diventa difficile esprimersi nel merito della legittimità o meno del manufatto edilizio in parola, senza effettuare ragionamenti, calcoli e verifiche. Questo poiché l'unico dato sostanziale (assenza di elaborati grafici) che emerge dal modello 47/85 è la consistenza¹ (*mq utili 58,11 mc 211,20*).

A seguito delle dovute verifiche, tale dato, risulta effettivamente simile rispetto alla consistenza rilevata da questo stimatore in loco (*mq 64,60 commerciali lordi*), nonché a quello indicato nella scheda catastale come consistenza² (*mq 56,00*).

Tutto ciò premesso, considerato che non è stato possibile, come detto, visionare elaborati grafici dell'immobile condonato, tuttavia questo Perito dai pochi dati in suo possesso, dai calcoli e dai ragionamenti effettuati, può desumere la legittimità del corpo accessorio (*box auto e magazzino*) localizzato nel cortile ora della proprietà XX-XXXXX/YYYYYY.

Ne consegue che, detto bene, ai fini della vendita potrà quindi ritenersi commercializzabile.

Orbene, riprendendo la valutazione espressa nella consulenza

¹ le consistenze nei condoni: la superficie complessiva (Sc) è computata distinguendo la superficie abitabile (Su) da quella non residenziale (Snr). La superficie è appunto quella "calpestabile" dei singoli ambienti.

² va precisato che la scheda recuperata da questo CTU in catasto, ed allegata alla precedente relazione, a firma del Geom. ABCZABCZ, risulta datata 09/02/1987 quindi, potrebbe essere plausibile pensare che trattasi della scheda prodotta per completare l'iter del condono.

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

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

originaria e, comparando anche il suddetto immobile accessorio a beni simili che hanno trovato interesse nel mercato immobiliare, si possono esprimere 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 <i>Fg. 17 mappale 191 sub. 4</i> Come da perizia orioiginaria agli atti	412,06 ³	1.300,00	535.678,00
Box Auto/Magazzino distinti al <i>N.C.E.U. Fg. 17 mappale 191 sub. 2</i>	64,60	500,00	32.300,00
TOTALE			567.978,00
Arrotondato per eccesso a			570.000,00

N.B.

Come già detto in perizia, i beni vengono stimati comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che

³ 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 AAA S.R.L.
contro
XXXXXXXX XXXXX + I

si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta quindi pari a

€ 570.000,00 dicono Euro cinquecentosettantamila/00

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

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

Pinerolo, lì 18/04/2023



ALLEGATI:

1. *Documentazione pervenuta dal Comune di San Gillio*