

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

Arch. Massimiliano VARETTO
Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche catastali

Arch. Alice ROSTAGNO
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alessia CARENA
Pratiche edili



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. n° 399/2025

Promossa da

AAAAA AAA S.R.L., rappresentata in forza di procura autenticata dalla sua mandataria con rappresentanza **BBBBB BBBB S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'Avv. CCCCCCCCC CCCCCCCC ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Milano, Via Principi Amedeo n. 3

- Creditore procedente -

CONTRO

Sig. **XXXXXX XXXXXX**

- Debitore esecutato -

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

G.E. Presidente Dottressa PAOLA DEMARIA

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 4-7
Operazioni peritali	Pagg. 7-10
<u>1ª porzione di quesito:</u> "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;"	Pagg. 11-17
<u>2ª porzione di quesito:</u> "... .. 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;..."	Pagg. 17-21
<u>3ª porzione di quesito:</u> "... .. 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg"	Pagg. 21-24
<u>4ª porzione di quesito:</u> "... .. 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo	

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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"

Pag. 24

5ª porzione di quesito: "... .. 5. indichi l'esistenza delle
formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8
dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che sa-
ranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche al-
tri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzial-
mente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura
della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, for-
nisca un quantificazione degli oneri di cancellazione"

Pagg. 25-28

6ª porzione di quesito: "... .. 6. verifichi le spese e i
procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att.
c.p.c.;"

Pagg. 28-29

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

Pagg. 29-32

8ª porzione di quesito: "... .. 8. verifichi la regolarità
edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichia-
razione 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 informa-
zioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

dell'Attestato di Prestazione Energetica"

Pagg. 32-34

9ª porzione di quesito: "... .. 9. determini il valore di

mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma

2, c.p.c.;"

Pagg. 34-37

10ª porzione di quesito: "... .. 10. dica, infine, se sus-

sistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377

e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso spe-

cifichi 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 loca-

zione ecc.)."

Pagg. 37-38

Conclusioni

Pagg. 38-40

Elencazione Allegati

Pag. 41

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Presidente Dottoressa Paola DEMARIA, 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 07/08/2025,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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 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;

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **399/2025**

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissimo Presidente Dottoressa Paola DEMARIA, 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 02 dicembre 2025, e così entro e non oltre il **02 novembre 2025**.

Posto che si è reso necessario procedere con l'accesso forzoso all'immobile (*Cfr. doc agli atti*), lo scrivente non ha potuto far altro che richiedere all'Ill.mo Presidente, un differimento dei termini per il deposito della relazione peritale.

Il nuovo termine per il deposito in Cancelleria della Consulenza veniva pertanto prorogato al **12 dicembre 2025**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento delle operazioni

di consulenza:

Come risulta dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, il custode giudiziario, ha provveduto a notificare alla parte eseguita, formale comunicazione scritta, recante indicazione del proprio ruolo e delle proprie attribuzioni, nonché

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **399/2025**

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

dell'imminente necessità di procedere con l'accesso all'immobile interessato dall'atto di pignorato.

In accordo con lo scrivente, veniva altresì indicata la data fissata per le operazioni di sopralluogo, concordata per il giorno **17 settembre 2025**.

Nella data sopra indicata, il custode e il C.T.U., si recavano presso l'abitazione oggetto di perizia, al fine di dar corso alle attività istruttorie, delegate dall'Autorità Giudiziaria.

Tuttavia, nonostante la preventiva comunicazione, alcun soggetto si presentava sul luogo.

Considerata l'impossibilità di accedere all'immobile, veniva pertanto depositato idoneo avviso presso l'unità immobiliare pignorata, con l'espresso invito alla parte eseguita, di prendere contatti con il custode, al fine di evitare il ricorso a operazioni coattive. Nonostante ciò, nessuna interlocuzione perveniva né al C.T.U. né al custode.

Persistendo la mancata collaborazione della parte eseguita, il Custode nominato, in data 26 settembre 2025, depositava presso la cancelleria del Tribunale di Torino, istanza scritta, di autorizzazione all'accesso forzoso.

Con provvedimento emesso in data 30 settembre 2025, Ill.mmo Presidente Dott.ssa Paola DEMARIA, autorizzava l'accesso coattivo all'immobile, sito in Luserna San Giovanni (TO), Via Armando Diaz n. 39, nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

In ottemperanza al suddetto provvedimento, si procedeva alle operazioni di accesso forzoso in data **14/10/2025**, alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, dell'Esperto nominato, e del fabbro.

Accertata nuovamente l'assenza della parte eseguita, malgrado il precedente avviso lasciato in loco e la comunicazione trasmessa mediante lettera raccomandata; pertanto si rendeva necessario procedere alla forzatura delle serrature per consentire l'ingresso ai locali oggetto di pignoramento.

Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, rilevando le informazioni necessarie per la stesura della perizia.

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

Terminate le attività di sopralluogo e le ulteriori operazioni tecniche, si provvedeva alla sostituzione delle serrature forzate, al fine di garantire la custodia e l'integrità dell'immobile, nonché la continuità delle attività, proprie della procedura esecutiva.

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

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita all'immobile

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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

S tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Presidente Dottoressa Paola DEMARIA, 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 dal custode 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

ed accluso alla presente DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ed ELABORATI GRAFICI esplicativi. Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

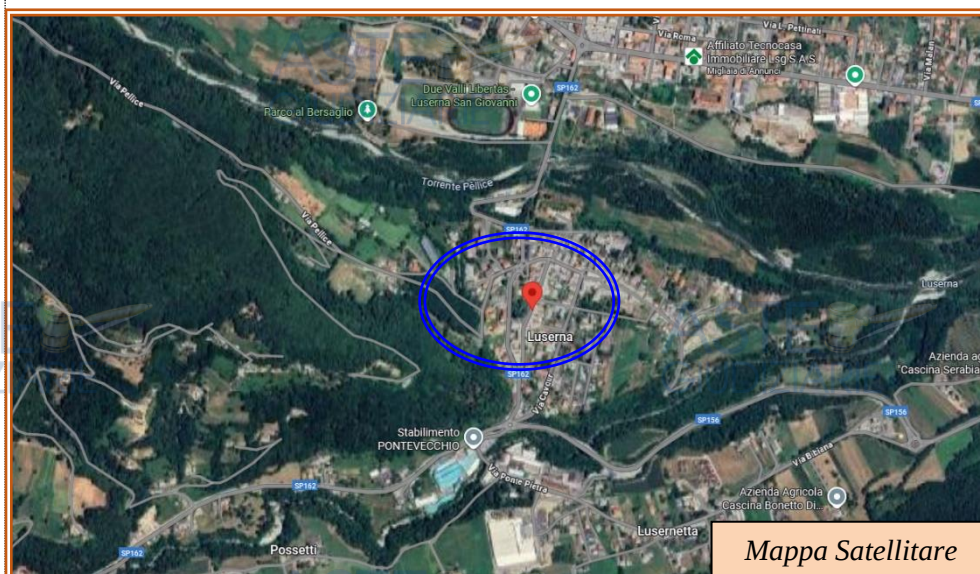
◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1ª porzione di quesito:

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

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



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

un'area "frazionale" del Comune di Luserna San Giovanni e, più precisamente, in Via Diaz n. 39 (nella cd. Luserna Alta).

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 mentre,



infra, si riporta un ingrandimento della medesima mappa, per poter prendere atto del contesto 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

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.

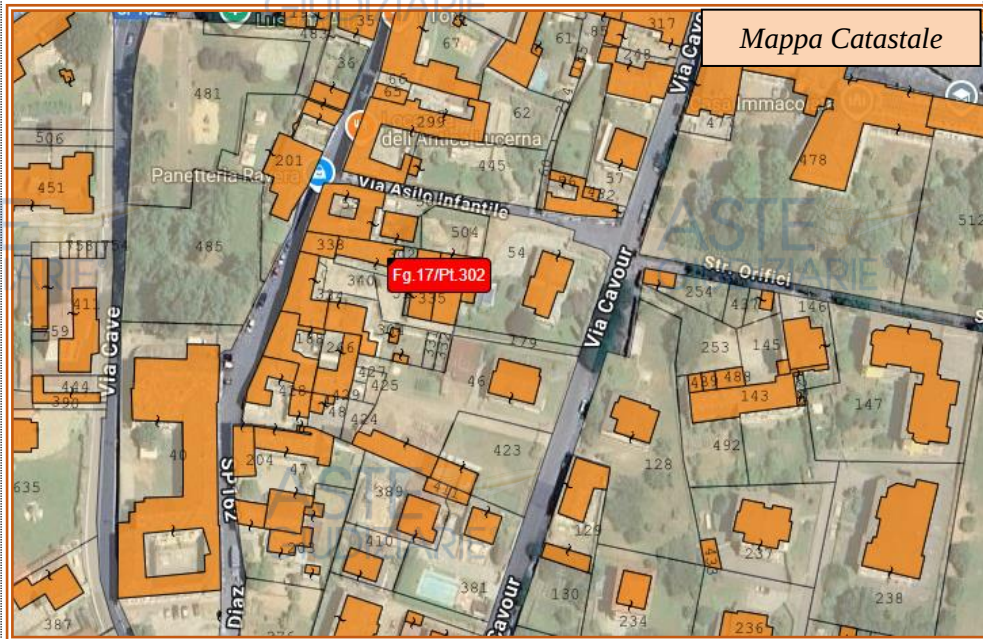
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

Fig. 17 del Comune di Luserna San Giovanni.



In tale elaborato, vengono evidenziati con indicazione **rossa**, la posizione dello stabile ove si trova l'immobile pignorato (*mappale 302*).

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO D**, sarà acclusa la medesima mappa governativa - *in scala originaria* - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta un'Unità Abitativa, con relativa pertinenza (*legnaia*), posto nel Comune di Luserna San Giovanni, e più precisamente, in Via Diaz n. 39.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

Descrizione catastale dell'immobile

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

CATASTO URBANO

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
.				.				
U.A.	17	302	1	A/4	1	-	3,5 vani	€ 54,23

INDIRIZZO: VIA GENERALE ARMANDO DIAZ N. 39 PIANO T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ XXXXXX XXXXXX

nato a (TO) il

Cod. Fisc.

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO C**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito dell'accurato sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto di pignoramento, e del puntuale confronto con la scheda catastale acquisita presso i competenti Pubblici Uffici, non sono state rilevate difformità planimetriche di significativa entità, né elementi tali da

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **399/2025**

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

incidere sulla corretta identificazione o sulla commerciabilità del bene. Tuttavia, per completezza di trattazione, si evidenzia che i serramenti esterni, non risultano pienamente conformi a quanto rappresentato nella planimetria catastale vigente. In particolare, alcune aperture indicate come finestre appaiono, allo stato dei luoghi, porte; mentre, una porta e una finestra di una camera, risultano unificate, al fine di ottenere un singolo serramento di maggiori dimensioni.

Tali modifiche, pur non comportando variazioni dei parametri catastali essenziali, e non incidendo sulla consistenza dell'unità immobiliare, costituiscono difformità formali della rappresentazione grafica.

Benché per dette irregolarità non viene imposto, in via strettamente tecnica, l'obbligo di procedere alla loro regolarizzazione, ai fini della presente procedura esecutiva, lo scrivente ritiene opportuno sottoporre all'attenzione dell'Ill.mo Presidente, la stima dei costi correlati all'eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

L'onere economico per la regolarizzazione catastale può essere stimato come segue:

✚ € 140,00 per diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto;

✚ € 300,00 per compenso professionale, oltre agli oneri accessori di legge (*contributo previdenziale 4% e IVA 22%*).

Il costo complessivo ammonterebbe, pertanto, a **€ 520,64** (*così composto: € 140,00 per diritti, € 300,00 per onorario professionale, € 12,00 per*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

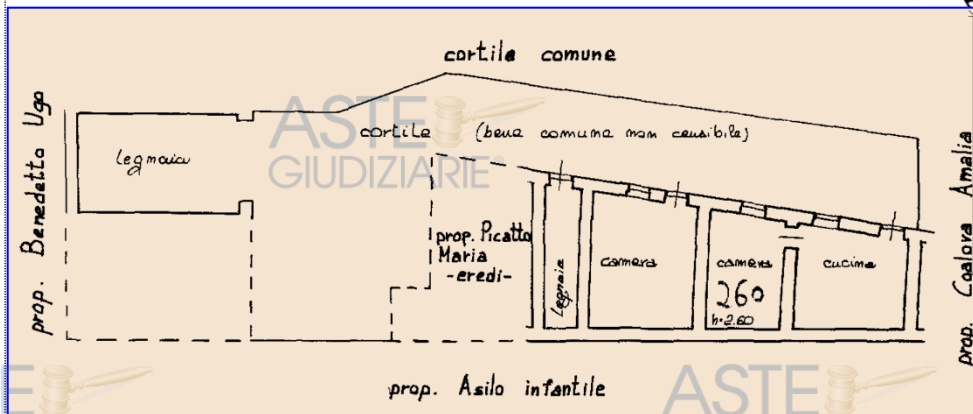
XXXXXXX XXXXX

contributo integrativo previdenziale e € 68,64 per IVA).

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

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



Alloggio Fg. 17 mappale 302 sub. 1

- a Nord – con proprietà di terzi, non interessati dalla presente vertenza (Catastalmente viene indicato prop. DDDDDDD DDDDD);
- a Est – con proprietà di terzi, non interessati dalla presente vertenza (Catastalmente viene indicato prop. EEEEE EEEEE);
- a Sud – con proprietà di terzi, non interessati dalla presente vertenza (Catastalmente viene indicato prop. FFFFFFF FFFFF -eredi-);
- a Ovest – con bene comune non censibile - cortile

Legnaia Fg. 17 mappale 302 sub. 1

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

- a Nord – con bene comune non censibile – cortile;
- a Est – con proprietà di terzi, non interessati dalla presente vertenza;
- a Sud – con proprietà di terzi, non interessati dalla presente vertenza (*Catastalmente viene indicato prop. GGGGGGGG GGG*);
- a Ovest – con proprietà di terzi, non interessati dalla presente vertenza.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

2ª porzione di 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"

Dato atto di quanto richiesto in questa seconda 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

Proprietari nel ventennio anteriore a tale data

e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto

ventennio

La provenienza degli immobili in analisi, risulta la seguente:

✚ **successione HHHH HHHHH nata il 07/11/1942 a**

, e deceduta a il .

Denuncia successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Pinerolo il 08/09/1988 reg. n° 95 vol. 658, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo il 17/11/1990 ai n° 7.653/6.060. Devoluta per legge ai 3 figli, XXXXXX XXXXXX, IIIIII IIIII e LLLLLLL LLLLLL.

Cadde in successione, l'intero, gravato da usufrutto a favore della Signora MMMMM MMMMMMMMM, dei seguenti immobili:

Luserna San Giovanni - Via Generale Diaz

N.C.E.U. Fg. 17 n° 302 sub. 1 - P.T. – cat. A/5 - vani 2

(variato per accorpo in data 18/02/1969 prot. 461)

✚ **rogito Notaio NNNNNN NNNNNN del 06/11/1991 rep.**

111.078/8.623, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo il 15/11/1991

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

ai n° 7.904/6.044.

Divisione immobiliare tra i Signori LLLLLL LLLLL, IIIIIII IIIII e XXXXXX
XXXX (fermo restando l'usufrutto a favore della Signora MMMMM MMMMM).

Viene assegnato al XXXXXX XXXX il cd. "LOTTO PRIMO" comprendente:

Luserna San Giovanni - Via Generale Diaz n. 39

- P.T. due camere, cucina e legnaia

- nel basso fabbricato un locale uso legnaia

Detti locali risultano contornati in rosso nella planimetria alle-
gata sotto la lettera "A" dell'atto.

Agli immobili, già distinti nel N.C.E.U. Fg. 17 n° 302 sub. 1 P.T.

– cat. A/5 - vani 2, seguita variazione per accorpo parziale

(legnaia), presentata all'U.T.E. di Torino in data 20/09/1991 ed

ivi reg. al n° 11.566 a seguito della quale saranno da descri-

versi: N.C.E.U. Fg. 17 n° 302 sub. 1

Condizioni dell'atto:

-- gli assegnatari dei singoli lotti acconsentono reciprocamente a porre
nel muro perimetrale del fabbricato (*lato verso il cortile*) una canna di
scarico per la raccolta delle acque sporche partente dal 2°P. E colle-
gata al collettore fognario posto nel cortile; ulteriori condotte potranno
essere realizzate per posa in opera di metano, acqua o similari; po-
tranno essere inoltre posti in opera dei cavi per l'energia elettrica,
telefono ed antenna TV. La sopracitata canna di scarico dovrà essere
posta in opera entro due anni dal presente atto;

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

--la divisione segue altresì sotto l'osservanza dei patti e delle condizioni contenuti nei seguenti atti:

-rogito Notaio 000000 00000000 del 07/10/1939 reg. Cavour il
17/10/1939 n° 54

-rogito Notaio PPPPPP PPPPPPPP del 30/12/1968 rep. 15.297/296
reg. Pinerolo 07/01/1969 n° 83

- rogito Notaio PPPPPP PPPPPPPP del 21/12/1969 rep. 40.787/616 reg.
Pinerolo 05/01/1970 n° 26

- rogito Notaio QQQQQQ QQQQQQ del 15/12/1986 rep. 8.913/4.095
reg. Pinerolo 02/01/1987 n° 47

✚ **Riunione dell'usufrutto** alla nuda proprietà, in morte della Signora MMMMM MMMMMMMM nata il 16/04/1912 a
, e deceduta .

☆☆☆☆☆☆☆☆

Alla defunta HHHH HHHHH nata il a
tali diritti pervennero in divisione ereditaria:

📁 successione del coniuge RRRRRR RRRR-RRR deceduto il
, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo il 24/4/1984 ai n°
2.521/2.193

📁 rogito Notaio SSSSS SSSSS del 14/12/1984 rep. 328.728/3.201, trascritta Ag. Entrate SPI di Pinerolo il 20/12/1984 ai n° 6.764/5.674.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

OSSERVAZIONI:

☞ **REGOLAMENTO di CONDOMINIO** rogito Notaio QQQQQ QQQQQQ del 15/12/06 rep. 60133/32174, trascritto il 5/1/2007 ai n° 204/134

☞ **CONDIZIONI** in atto di divisione Notaio NNNNN NNNNNN di cui ante, nonché atto rogito Notaio QQQQQ QQQQQQ del 15/12/1986 rep. 8.913/4.095

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

3^a porzione di quesito:

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

Descrizione generale del compendio immobiliare

L'immobile interessato della presente consulenza, fa parte di un vecchio compendio immobiliare, sito in Luserna San Giovanni, Via Diaz n. 39.



Vista strada dello stabile



Vista cortile dello stabile

Esternamente, sul lato prospiciente la strada, l'immobile si presenta

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

in condizioni complessivamente discrete. Le pareti perimetrali, risultano interamente intonacate e tinteggiate, con finitura uniforme, e sono corredate da un basamento in materiale lapideo che conferisce maggiore protezione e decoro alla parte inferiore delle murature. La facciata rivolta verso il cortile, anch'essa intonacata, evidenzia invece uno stato manutentivo decisamente inferiore: si rilevano diffusi fenomeni di degrado dell'intonaco, quali distacchi, fessurazioni e alterazioni cromatiche, indicativi di una manutenzione discontinua e della necessità di interventi di ripristino.

L'unità pignorata è composta da una porzione ad uso abitativo e da un locale separato, distaccato dal corpo principale, attualmente adibito a legnaia.

L'unità Abitativa pignorata, risulta posizionata al Piano Terreno,



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

accessibile direttamente dal cortile interno, attraverso un marciapiede lapideo.

L'unità immobiliare si compone di tre locali principali, oltre a un piccolo vano adibito a magazzino. Sotto il profilo catastale, è riportata la presenza di una cucina (*dotata di pavimentazione in legno*) e di due camere da letto (*con pavimentazione in cementizio*).

Le pareti interne dei tre locali, risultano intonacate, sebbene presentino evidenti e diffusi segni di degrado e abbandono.

I solai dei vari ambienti si presentano con struttura voltata.

I serramenti esterni sono prevalentemente lignei, dotati di gelosie per l'oscuramento notturno, tranne un locale che presenta un ampio portone metallico.

Il riscaldamento dell'alloggio, è totalmente assente.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, 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° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

Completano la consistenza dei beni pignorati una legnaia, posizionata in un limitrofo fabbricato in pessimo stato manutentivo.

Le pareti sono in laterizio, la copertura lignea, con manto in lose.

La pavimentazione del locale è parte in terra, e parte in cls.



◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

4^a porzione di quesito:

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

Come riportato nel verbale di stato di occupazione dell'immobile redatto dal custode, l'immobile attualmente non è abitato, nonostante la presenza all'interno del compendio di alcuni arredi, beni mobili e masserizie in stato di abbandono.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

5ª porzione di quesito:

"... 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una 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 27/10/2025) 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** - mutuo - iscritta il 11/4/2011 ai n° 2.854 / 421

a favore: TTTTT TTTTTT s.p.a.

TTTTT TT TTTTTT TT TTTTT e TTTTTT

Con sede a – cod. fisc.

contro: XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1

grava, tra altro su: Luserna San Giovanni, C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

2) **ipoteca LEGALE** iscritta il 6/12/2013 ai n° 8.201 / 812 per € 183.628,14

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

/ cap. € 91.814,07

a favore: UUUUUUU UUUUU S.p.a.

con sede a – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1

grava, tra altro: Luserna San Giovanni, C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

3) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 5/5/2015 ai n° 2.915 / 331 € 8.000,00 /

cap. ingiunto € 4.832,47

a favore: WWWWWW WWWWWW

con sede a – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1

grava, tra altro: Luserna San Giovanni C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

4) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 19/5/2015 ai n° 3.202 / 374 in ripetizione

dell'ipoteca iscritta il 5/5/2015 ai n° 2.915 / 331 € 8.000,00 / cap. ingiunto

€ 4.832,47

a favore: WWWWWW WWWWWW

con sede a – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1

grava, tra altro: Luserna San Giovanni C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

5) **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto il 4/3/2016 ai n° 1.247 / 942

a favore: TTTTTT TTTTTT S.p.a.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

con sede a – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXX per 1/1

grava, tra altro: Luserna San Giovanni C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

6) **ipoteca GIUDIZIALE** iscritta il 21/9/2017 ai n° 7.077/931 € 50.000,00 /
cap. ingiunto € 41.116,62

a favore: WWWWWW S.p.a.

con sede in – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXX per la quota di 1/1

grava, tra altro: Luserna San Giovanni C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

7) **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto il 22/9/2017 ai n° 7.102 / 5.337

a favore: TTTTTT TTTTTT S.p.a.

con sede in – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXX per la quota di 1/1

grava, tra altro: Luserna San Giovanni C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

8) **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto il 27/6/2025 ai n° 5.217 / 4249

a favore: AAAAAA AAA s.r.l.

con sede in – cod. fisc.

contro: XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/1

grava: Luserna San Giovanni C.F. Fg. 17 n° 302 sub. 1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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

--- NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 27/10/2025

☆☆☆☆☆☆☆☆

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**.

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

--- € 35,00 per ogni ipoteca volontaria

--- € 294,00 per ogni pignoramento

--- per ogni ipoteca giudiziale si calcola:

*** 0,50% su importo iscrizione + € 35,00 + € 59,00

oppure

*** 0,50% su prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00

in ogni caso l'importo calcolato non deve essere inferiore ad € 294,00

◇◇◇◇◇◇◇◇

6ª porzione di quesito:

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

Il punto 9) dell'art. 173 bis richiede di fornire informazioni sull'importo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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.

Come confermato anche dal Custode e, come emerso dalle informazioni assunte in loco, l'immobile non fa parte di un compendio condominiale; pertanto tale porzione di relazione risulta superata.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

◇◇◇◇◇◇◇◇

7^a porzione di quesito:

"... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;"

"Al fine di poter rispondere in modo puntuale, corretto ed esaustivo alla presente sezione della relazione, lo scrivente ha ritenuto necessario procedere a un'approfondita attività di ricerca documentale presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Luserna San Giovanni – Area Urbanistica, Sezione Edilizia Privata – con l'obiettivo di individuare tutti i titoli abilitativi eventualmente riferibili all'immobile oggetto di valutazione.

Dalle verifiche condotte non è emerso alcun titolo edilizio riconducibile

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

all'immobile de quo, né permessi di costruire, né licenze, né concessioni edilizie pregresse. Tale circostanza risulta coerente con quanto rilevato in sede di sopralluogo, nel corso del quale sono state riscontrate caratteristiche costruttive, tipologiche e materiche compatibili con edificazioni risalenti a epoche anteriori all'entrata in vigore della Legge Ponte (L. 765/1967).

Alla luce degli elementi tecnici e documentali acquisiti, lo scrivente può pertanto affermare che il fabbricato risulta non solo antecedente al 1° settembre 1967, ma verosimilmente edificato in data anteriore al 1942, epoca cui risalgono i primi strumenti urbanistici obbligatori e la regolamentazione sistematica dell'attività edilizia

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile, si rappresenta che, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi, non si ritiene che tale circostanza configuri, allo stato, un elemento ostativo alla commerciabilità del bene.

Ciò in quanto, per gli immobili edificati in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica ed edilizia moderna, l'assenza di titoli abilitativi non costituisce, di per sé, indice di irregolarità né motivo impeditivo ai fini della circolazione giuridica del bene.

Tuttavia, per dovere di completezza, si precisa che, in mancanza di titoli edilizi, lo stato legittimo dell'immobile deve essere ricostruito attraverso la documentazione catastale disponibile, ovvero mediante la

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

scheda catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Dalle verifiche effettuate, come sopra già dettagliato, è emersa la presenza di alcune lievi difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale vigente. Tali difformità — di natura non sostanziale e riconducibili a modifiche non strutturali — possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Si evidenzia altresì che, considerata l'ubicazione dell'immobile all'interno del centro storico, l'iter amministrativo potrebbe richiedere l'acquisizione di eventuali pareri o nulla osta da parte degli uffici comunali competenti in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico. La pratica dovrà essere corredata da idonei elaborati grafici, relazione tecnica asseverata, documentazione fotografica e ogni altro documento richiesto dall'Ufficio Tecnico comunale.

A titolo meramente orientativo e non esaustivo, si rappresenta che la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria comporterà costi riconducibili a:

- ✚ *Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica* € 100,00
- ✚ *Pagamento sanzione amministrativa* € 1.032,00
- ✚ *Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a sanare le*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

differenze (disegni, SCIA, relazione, dichiarazioni varie,) € 1.200,00

✚ Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (4%) € 337,20

TOTALE € 2.669,20

☆☆☆☆☆☆☆☆

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;"

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto già enucleato nella precedente sezione del presente elaborato, ove si è dato conto dell'assenza di titoli abilitativi riferibili alla costruzione e alle eventuali trasformazioni successivamente intervenute.

È conseguentemente evidente che, in mancanza di un titolo edilizio legittimante l'edificazione originaria o gli eventuali interventi successivi, risulta parimenti assente il relativo certificato di agibilità, oggi sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 222/2016.

In merito allo stato attuale dell'immobile, si evidenzia che lo stesso, per poter essere destinato a un utilizzo conforme alla sua naturale funzione, necessita di interventi di ristrutturazione di rilevante entità.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

Tali interventi si rendono indispensabili al fine di assicurare il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, prestazionali e di sicurezza previsti dalla normativa vigente. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, si richiamano: la realizzazione di un servizio igienico conforme ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari; l'installazione di un impianto di riscaldamento rispondente alle norme tecniche e di sicurezza; l'adeguamento degli impianti tecnologici eventualmente presenti; la verifica e, se necessario, la messa in sicurezza degli elementi strutturali ed edilizi; il soddisfacimento dei requisiti minimi di aerazione, illuminazione naturale, salubrità dei vani e accessibilità, ecc.

Alla luce delle carenze strutturali, impiantistiche e igienico-sanitarie attualmente riscontrate, non sussistono, allo stato, i presupposti minimi richiesti dalla normativa vigente per poter procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità. Tale adempimento potrà essere assolto solo successivamente alla realizzazione degli interventi edilizi necessari a garantire il rispetto dei requisiti di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, nonché del Regolamento Edilizio comunale e delle ulteriori disposizioni tecniche applicabili.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SICEE della Regione Piemonte, riscontrando che, l'immobile in parola, **non**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

9ª 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 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,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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;
- ✓ **GIURIDICHE**, ovvero situazioni di uso, affitti, servitù,;
- ✓ *nonché qualsiasi altra particolarità che possa influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.*

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli.

Negli ultimi tre anni, si sono riscontrate tre² 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
Immobile	mq	€/mq	€
Unità Immobiliare distinta al N.C.E.U. al Fg. 17 mappale 302 sub. 1	83,50 ³	270,00	22.545,00
Arrotondato per difetto a			22.000,00

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

² Comparabili:

- Rogito Notaio Dott. QQQQQQQQ QQQQQ del 17.10.2023 rep. 8.119/6.532
- Rogito Notaio Dott. QQQQQQQQ QQQQQ del 26.07.2024 rep. 10.272/8.260
- Rogito Notaio Dott. QQQQQQQQ QQQQQ del 13.02.2025 rep. 11.655/9.364

³ Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda del pavimento, il 100% dei muri in proprietà ed il 20% della superficie lorda della legnaia

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta arrotondato per difetto a

€ 22.000,00 dicono Euro ventiduemila/00

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10^a porzione di quesito:

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

Con l'art. 1, comma 376, della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha previsto la nullità delle procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, qualora il creditore procedente non abbia previamente comunicato, mediante posta elettronica certificata, l'avvio dell'azione esecutiva agli uffici competenti del Comune in cui gli immobili sono ubicati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

Il successivo comma 377 dispone che, qualora l'esecuzione risulti già iniziata, il Giudice dell'Esecuzione debba sospendere il procedimento secondo le modalità previste dal comma 376, al fine di consentire ai soggetti ivi individuati di intervenire nella procedura per tutelare la

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 399/2025

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

finalità sociale degli immobili e, se del caso, sospendere la vendita degli stessi.

Con il comma 378, il legislatore introduce inoltre l'obbligo, in capo all'Ufficio, di verificare:

- ✚ la conformità del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- ✚ l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, qualora la procedura esecutiva sia stata promossa dall'istituto di credito erogatore del mutuo fondiario destinato alla realizzazione del complesso immobiliare "sociale".

Nel caso in cui anche uno solo dei due requisiti risulti mancante, il Giudice è tenuto a dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva (o concorsuale) avviata.

Alla luce delle informazioni acquisite, l'immobile oggetto della presente perizia non risulta rientrare nelle fattispecie previste dalla citata normativa.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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. Presidente*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **399/2025**

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

Dottoressa Paola DEMARIA si possono così sinteticamente riassumere:

☞ l'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, risulta un Unità Immobiliari, localizzati nel Comune Amministrativo di Luserna San Giovanni, Via Diaz n. 39

☞ Catastalmente, l'immobile risulta censito come segue:

- *N.C.E.U. Fg. 17 mappale 302 subalterno 1*

☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati in forza di successione della fu HHHH HHHHHH nata il
a Giovanni, e deceduta a Torre Pellice il

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

- 1) *ipoteca VOLONTARIA - iscritta il 11/4/2011 ai n° 2.854 / 421*
- 2) *ipoteca LEGALE iscritta il 6/12/2013 ai n° 8.201/812*
- 3) *ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 5/5/2015 ai n° 2.915/331*
- 4) *ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 19/5/2015 ai n° 3.202/374 in ripetizione dell'ipoteca iscritta il 5/5/2015 ai n° 2.915/331*
- 5) *PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 4/3/2016 ai n° 1.247/942*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **399/2025**

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

6) *ipoteca GIUDIZIALE* iscritta il 21/9/2017 ai n° 7.077/931

7) *PIGNORAMENTO immobiliare* trascritto il 22/9/2017 ai n°
7.102/5.337

8) *PIGNORAMENTO immobiliare* trascritto il 27/6/2025 ai n°
5.217/4249

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

☞ Come detto in consulenza, l'immobile in analisi risulta disabitato, quindi nelle disponibilità della parte eseguita.

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

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

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **Euro 22.000,00** (**Euro ventiduemila/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.

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **399/2025**

AAAAA AAA S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXX

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 Presidente per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 04/12/2025



(Geom. Massimo ROMERIO)

ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici*
4. *All. A: Accertamento esperiti presso la C.RR.II.*
5. *All. B: Estratto di mappa;*
6. *All. C: Documentazione catastale;*
7. *All. D: Documentazione edile comunale;*
8. *All. E: documentazione contabile del palazzo*
9. *All. F: Regolamento di condominio*
10. *All. G: Attestato di Prestazione Energetica*