



TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Marta BARSOTTI



Procedimento Esecutivo immobiliare n. 665/2024 R.G.ES.

promosso da:

AAA S.r.l., con sede in Roma, e per essa

BBB . sede Milano,

con l'avv. Antonio FERRAGUTO,



-precedente-

contro

CCC ,

-esecutato-



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 - tel. 011-4160979 - fax 011-4010928 - e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"



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





DATI RIEPILOGATIVI DELLA PROCEDURA

Proced. esecutivo immobiliare n. 665/2024 R.G. ES.

Promosso da:

AAA S.r.l. con sede in Roma,

codice fiscale e per essa,

BBB sede Milano,

Contro: **CCC**, nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Codice fiscale ;

immobile: in Comune di OULX (TO), nel complesso edilizio denominato “Condominio IL PORTICO” con accesso dal civico n. 12 di Via Des Ambrois, ed in particolare nel corpo di fabbrica 1 a Nord Ovest del complesso medesimo:
-al piano primo (2° fuori terra), **appartamento** composto di ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due balconi, posto alle indicative coerenze di: fabbricato in mappa particella n. 97, vuoto su cortile, corridoio comune, altro alloggio dello stesso piano distinto con il sub. 118 e vuoto su terrazzo sottostante;

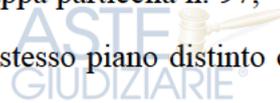
-al piano terreno (1° fuori terra), **locale cantina** di pertinenza dell'alloggio, posto alle indicative coerenze di: area comune a due lati, cantina sub. 120 e altro fabbricato particella 98.

Dati catastali:

L'**unità abitativa** in esame, con il pertinenziale locale cantina, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Oulx come segue:

Intestazione:

CCC nato a [REDACTED], proprietà per 1/1;





Dati censuari:

-**foglio 38 particella n. 84 subalterno 119**, Via Des Ambrois civico n. 12, piani terreno-primo, categoria A/2, classe 1^, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 61 e rendita catastale €. 286,63.



Proprietà:

L'immobile si trova in **piena proprietà** in capo al Sig. CCC nato a



Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

-**n.i gen. 7489 part. 5856 in data 26 agosto 2021**, atto di pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. con sede in Asti, codice fiscale ;

-**n.i gen. 7866 part. 6569 in data 30 agosto 2024**, atto di pignoramento immobiliare a favore di AAA S.r.l. con sede in Roma codice fiscale .



Stato di occupazione.

L'immobile risulta al momento libero da persone e cose, nella disponibilità diretta dell'esecutato Sig. CCC .



Valore di mercato:

-**unità abitativa** con pertinenze ed accessori,

Valore di mercato €. **103.000,00**

diconsi Euro centotremila/00.



INDICE

a) Premesse - Mandato	pag. 4
b) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
c) Trattazione del mandato	pag. 6
c.1) Identificazione del bene	pag. 7
c.2) Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio	pag. 10
c.3) Descrizione del bene	pag. 12
c.4) Stato di possesso	pag. 18
c.5) Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, Vincoli – Usi Civici -	pag. 19
c.6) Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso	pag. 20
c.7) Titoli edilizi dell’immobile e situazione urbanistica	pag. 21
c.8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e Catastale Attestato di Prestazione Energetica	pag. 22
c.9) Valore di mercato	pag. 23
c.10) Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020	pag. 25

a) Premesse - Mandato.

La Società AAA S.r.l. con sede in Roma procedeva al pignoramento degli immobili oggetto del presente procedimento con atto trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 30 agosto 2024 ai n.i gen. 7866 part. 6569.



L'atto di pignoramento, trascritto contro il Sig. CCC nato a [REDACTED], colpisce la piena proprietà della porzione immobiliare così descritta:

“Piena proprietà per 1/1 del sig. CCC : abitazione di tipo civile in Comune di OULX, Via Des Ambrois n. 12, censita al NCEU di detto Comune, al foglio 38, part. 84, sub. 119, categoria A/2, vani 3, piano n. T-1”.

Con ordinanza 26 novembre 2024 l'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Marta BARSOTTI disponeva l'espletamento di consulenza tecnica per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, con la nomina quale perito d'Ufficio dello scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO**, libero professionista con studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25, regolarmente iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino.

Lo scrivente, effettuato il giuramento di legge in forma telematica, si vedeva affidato il mandato di rispondere con relazione scritta al quesito in atti.

* * *

b) Svolgimento delle operazioni peritali.

Esaminata la documentazione ipotecaria-catastale prodotta dal precedente, il CTU. esperiva per proprio conto gli opportuni accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Terreni e Fabbricati, ove acquisiva copia della planimetria catastale e dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Oulx, per la visura delle pratiche





edilizie inerenti il fabbricato di Via Des Ambrois n. 12;

- l'Agencia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, ove effettuava l'aggiornamento delle visure in capo all'esecutato intestatario dell'immobile in oggetto.

Previo accordo con il Custode Delegato, il 23 gennaio 2025 lo scrivente si recava presso lo stabile di Oulx (TO) Via Des Ambrois n. 12, al fine di effettuare le operazioni di rilievo necessarie per rispondere al quesito giudiziale.

In tale occasione era presente l'Amministratore del Condominio geom. DOTTA, il quale consentiva l'accesso e dichiarava che la stessa si trova nella disponibilità dell'esecutato Sig. CCC , utilizzata come casa di villeggiatura.

Lo scrivente procedeva al rilievo dei singoli vani ed effettuava le riprese fotografiche allegate alla presente.

Sulla scorta pertanto dei rilievi ed accertamenti esperiti, lo scrivente riferisce quanto segue ad evasione del mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Magistrato.

* * *

c) Trattazione del mandato.

Per miglior chiarimento di esposizione si procede nell'espletamento dell'incarico mediante la trattazione dei singoli punti che compongono il quesito giudiziale, ed in particolare:

c.1) Identificazione del bene

pag. 7

c.2) Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

pag. 10

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 - tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

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



c.3) Descrizione del bene	pag. 12
c.4) Stato di possesso	pag. 18
c.5) Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, Vincoli – Usi Civici -	pag. 19
c.6) Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso	pag. 20
c.7) Titoli edilizi dell'immobile e situazione urbanistica	pag. 21
c.8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e Catastale Attestato di Prestazione Energetica	pag. 22
c.9) Valore di mercato	pag. 23
c.10) Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020	pag. 25

Quesito c.1)

Identificazione del bene.

L'atto di pignoramento origine della presente procedura esecutiva colpisce la **piena proprietà** del seguente immobile in Comune di OULX (TO), nel complesso edilizio denominato "Condominio IL PORTICO" con accesso dal civico n. 12 di Via Des Ambrois, ed in particolare nel corpo di fabbrica 1 a Nord Ovest del complesso medesimo:

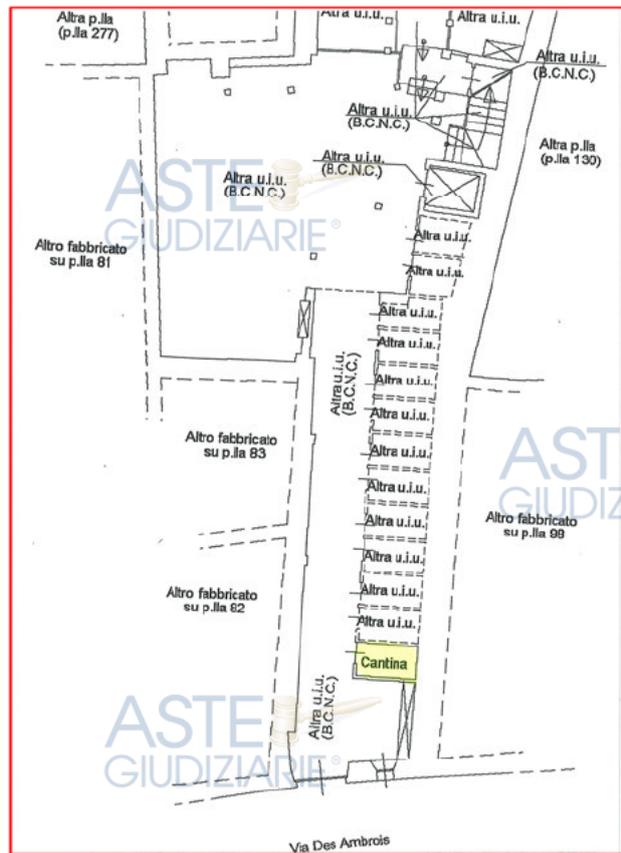
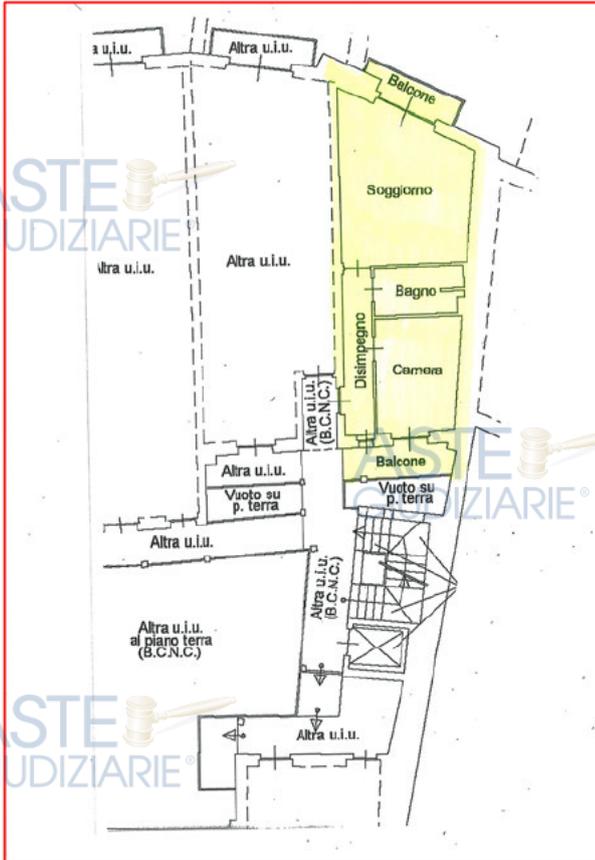
-al piano primo (2° fuori terra), **appartamento** composto di ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due balconi, posto alle indicative coerenze di: fabbricato in mappa particella n. 97, vuoto su cortile, corridoio comune, altro alloggio dello stesso piano distinto con il sub. 118 e vuoto su terrazzo sottostante;

-al piano terreno (1° fuori terra), **locale cantina** di pertinenza dell'alloggio, posto alle indicative coerenze di: area comune a due lati, cantina sub. 120 e



altro fabbricato particella 98.

La conformazione dell'alloggio appare raffigurata nella planimetria che si allega quale *doc. 1*, mentre quella della cantina nel *doc. 2*.



Doc. 1: pianta alloggio

Doc. 1: pianta cantina

L'unità abitativa in esame, con il pertinenziale locale cantina, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Oulx come segue:

Intestazione:

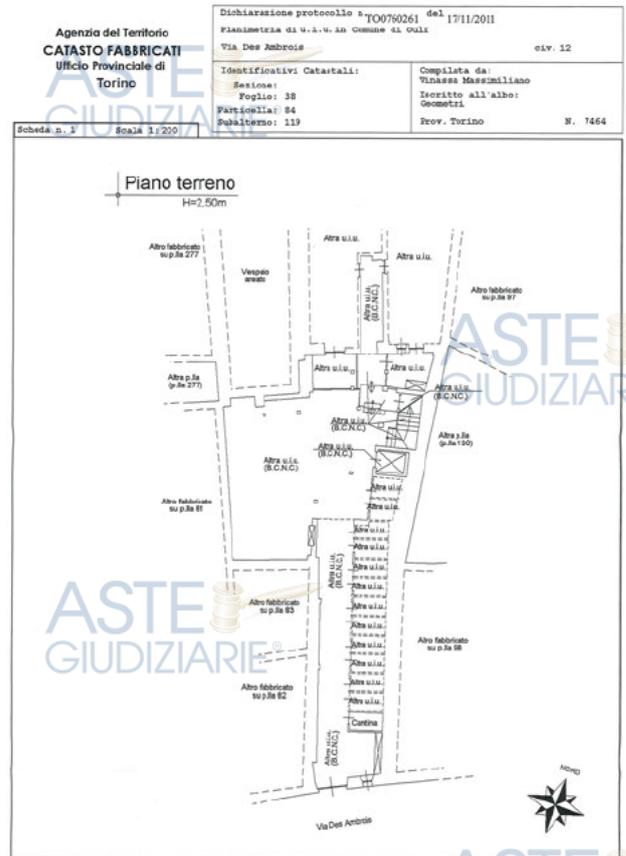
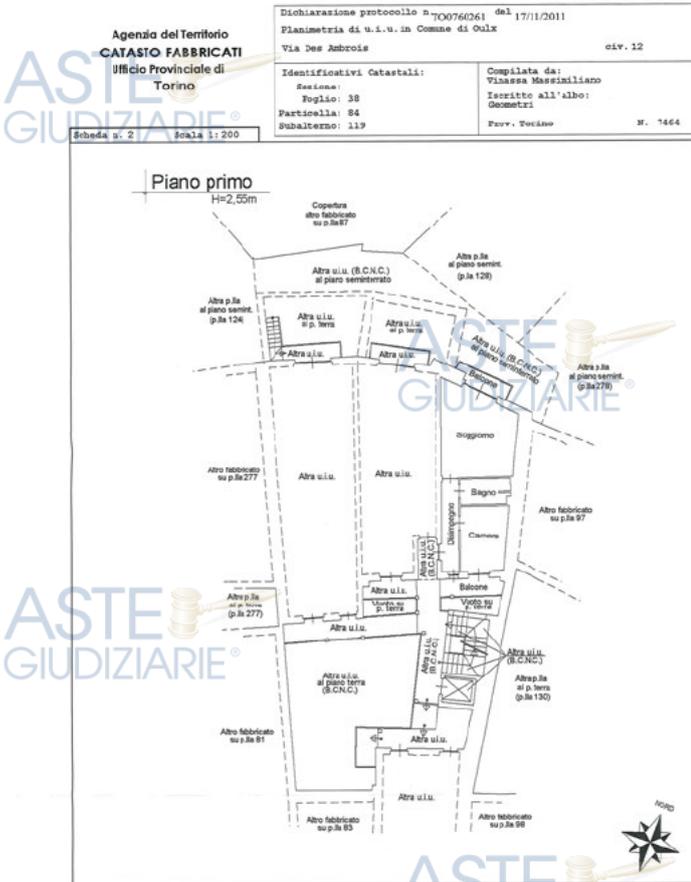
CCC nato a [redacted], proprietà per 1/1;

Dati censuari:



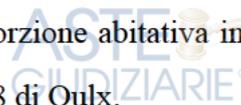
-foglio 38 particella n. 84 subalterno 119, Via Des Ambrois civico n. 12, piani terreno-primi, categoria A/2, classe 1^, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 61 e rendita catastale €. 286,63.

La planimetria dell'immobile depositata al Catasto Fabbricati viene allegata quale *doc. 3*.



Doc. 3: planimetria Catasto fabbricati

L'estratto di mappa del Catasto Terreni si allega quale *Allegato 4* ed ivi l'edificio condominiale comprendente la porzione abitativa in oggetto appare contrassegnato con la particella n. 64 del 38 di Oulx.



Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



* *

Quesito c.2)

Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.

Titolarità.

La porzione abitativa in esame, con le relative pertinenze ed accessori, è pervenuta all'attuale esecutato Sig. CCC nato a [REDACTED], per acquisto fattone dalla Sig.ra ZZZ nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in forza di **atto di compravendita** rogito notaio Pierpaolo GIRINO in data 28 agosto 2017 repertorio n. 1760/1582, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 31 agosto 2017 ai n.i gen. 6274 part. 4679. L'atto si allega alla presente quale *Allegato 5*.

Cronistoria del ventennio.

All'origine del ventennio anteriore l'atto di pignoramento, il fabbricato con l'area pertinenziale che oggi costituisce il "Condominio IL PORTICO", del quale fa parte l'immobile oggetto della presente e all'epoca, censito al Catasto Fabbricati al fg. 38 particella 84 subb. 1 e 2, risultava di proprietà:

- il fabbricato e parte dell'area, del Sig. XXX nato a Oulx (TO) il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], ad esso pervenuto in forza di **decreto di acquisto per usucapione del 4 aprile 2003** repertorio n. 60630/2002 del Tribunale di Torino, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 24 settembre 2003 ai n.i gen. 8857 part. 6831;
- parte dell'area pertinenziale, dei sigg. XXX, YYY, UUU, TTT e RRR, in forza di titoli di acquisto anteriori al ventennio, ad esclusione dei SSS, RRR e XXX, comproprietari pro-quota per successione di QQQ deceduto il 28





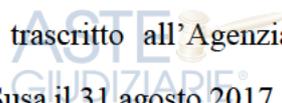
gennaio 2007 (dichiarazione di successione registrata a Susa in data 15 novembre 2007 al n. 62 vol. 866), quest'ultimo proprietario per acquisto anteriore al ventennio.

Con **atto di compravendita** rogito notaio Francesco FERRARIS in data **6 giugno 2007** repertorio n. 26560/11896, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 15 giugno 2007 ai n.i gen. 5981 part. 3910, il Sig. XXX ha venduto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 38 particella 84 subb. 1 e 2 alla Società PPP con sede in Torino codice fiscale .

Con **atto di compravendita** rogito notaio Francesco FERRARIS in data **23 maggio 2008** repertorio n. 27473, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 3 giugno 2008 ai n.i gen. 4893 part. 3459, i Sigg. XXX , YYY , UUU , TTT e RRR hanno venduto le rispettive quote di spettanza sull'area di pertinenza del fabbricato fg. 38 particella 84 alla Società PPP

Con successivo **atto di compravendita** rogito notaio Luciano RATTI di Asti in data **10 agosto 2012** repertorio n. 5713/4489, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 10 agosto 2012 ai n.i gen. 5713 part. 4489, la Società PPP ha venduto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 38 particella 84 sub. 119 (derivante dalla fusione e frazionamento dei subb. 1 e 2) alla Sig.ra OOO nata a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale .

Con il menzionato **atto di compravendita** Pierpaolo GIRINO in data 28 agosto 2017 repertorio n. 1760/1582, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 31 agosto 2017 ai n.i





gen. 6274 part. 4679, la Sig.ra OOO ha venduto l'appartamento oggetto della presente all'esecutato Sig. CCC .

Primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

Con riferimento alla cronistoria di cui sopra, il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta costituito dal **decreto di acquisto per usucapione del 4 aprile 2003** repertorio n. 60630/2002 del Tribunale di Torino, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 24 settembre 2003 ai n.i gen. 8857 part. 8631, con il quale il Sig. XXX ha acquisito la piena proprietà del fabbricato con area pertinenziale censito al Catasto Fabbricati al fg. 38 particella 84 subb. 1 e 2.

Quesito c.3)

Descrizione del bene.

La localizzazione dell'edificio condominiale di Via Des Ambrois n. 12 del Comune di Oulx (TO), ove si trova l'unità abitativa di proprietà dell'esecutato, appare evidenziata nella cartina toponomastica che si allega quale *Allegato 3*.

La facciata Sud dell'edificio, affrontata sulla Via De Ambrois, appare ripresa nella foto *doc. 4*. La foto *doc. 5* riprende invece la facciata lato Nord ed ivi il balcone di pertinenza dell'alloggio in esame appare evidenziato con freccia.





Doc. 4: facciata lato Via De Ambrois



Doc. 5: balcone del soggiorno

L'accesso al condominio avviene dall'androne pedonale ripreso nella foto *doc. 6*, pavimentato in lastre di pietra e protetto verso strada da portone in legno a due battenti. Sulla destra sono visibili le porte di accesso alle cantine di pertinenza dei singoli alloggi. La cantina di proprietà dell'esecutato è la prima sulla destra e risulta contrassegnata con il n. 13.

Al fondo dell'androne si trova un cortile a cielo libero ripreso nella foto *doc. 6*, interno al condominio, dal quale si diparte la scala "aperta" per l'accesso ai piani superiori, munita di gradini in pietra e servita da impianto ascensore (*doc. 8*).

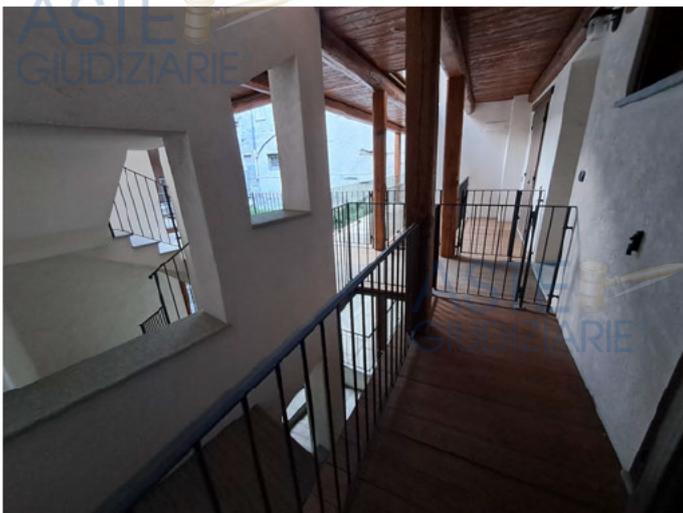


Doc. 6: androne condominiale



Doc. 7: cortile interno condominiale

Dal pianerottolo del primo piano si accede all'appartamento in esame attraverso portoncino in legno ad un battente, che immette nel corridoio-disimpegno ripreso nella foto *doc. 9*, pavimentato in piastrelle tipo cotto, in diversi formati posate a mosaico come tutti gli altri locali dell'alloggio.



Doc. 8: scala di accesso ai piani



Doc. 9: ingresso-disimpegno

Le foto **doc. 10** e **doc. 11** riprendono il soggiorno dell'appartamento, munito di parete cottura e accessoriato di caminetto a legna. Il soffitto del vano, come gli altri dell'alloggio, è costituito da tavolato in legno con travi a vista.



Doc. 10: soggiorno-cucina



Doc. 11: soggiorno-cucina

La vetrata ripresa sullo sfondo della foto **doc. 10**, del tipo scorrevole a due battenti in legno, consente l'accesso al balcone evidenziato con freccia nella foto **doc. 5**, con pavimentazione in assito di legno e ringhiera in ferro.

La foto **doc. 12** riprende la camera da letto munita di balcone prospettante sul lato del cortile interno, visibile nella foto **doc. 8**.

Il servizio igienico d'alloggio, privo di finestra e munito di ventilazione forzata, appare ripreso nella foto **doc. 12** e risulta accessoriato di piatto doccia, lavabo su mobile di arredo, vaso igienico con vaschetta incassata e bidet, oltre attacco per la lavatrice. Le pareti del locale sono rivestite in



tesserine di gres a mosaico e piastrelle in gres porcellanato.

Nel bagno si trova la nicchia con sportello contenente la caldaia murale dell'impianto autonomo di riscaldamento, funzionante a metano con serpentine radianti sottopavimento.



Doc. 12: camera da letto

Doc. 13: servizio igienico

L'altezza utile dell'appartamento. misura mt.

2,80 al colmo e mt. 1,00/1,25 circa alle imposte laterali.

I serramenti esterni dell'abitazione sono in legno verniciato al naturale. La camera da letto dispone di ante esterne tipo gelosie, mentre la vetrata del soggiorno ne risulta priva.

I serramenti interni sono in legno tamburato, a pannello cieco.

Le ulteriori caratteristiche costruttive dell'edificio appaiono evidenziate da:

- struttura portante in muratura in pietrame mattoni/cemento armato, con solai in legno;





- pareti di tamponamento n parte costituite dalle murature in pietra intonacate e parte in mattoni;
- tramezzi interni in muratura di mattoni intonacata;
- facciate in intonaco tinteggiato;
- tetto con manto di copertura in lastre di pietra con orditura lignea;
- balconi con struttura e pavimento in assito di legno e ringhiere in ferro;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto citofonico.



La superficie commerciale dell'unità abitativa in esame viene computata secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, tenendo conto:

- a) dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore e massimo di 50 cm. e dei muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. (la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo della superficie);
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 30% fino a 25 metri quadrati e del 10 per cento per la quota eccedente.





La superficie commerciale dell'unità abitativa in oggetto risulta quindi:

-locali abitativi al piano primo (2° f.t.),	mq. 58,00 +
-balconi, mq. 6,30 x coeff. di riduzione 0,30 =	mq. 1,89 +
-cantina al piano terreno,	
mq. 2,40 x coeff. di riduzione 0,25 =	<u>mq. 0,60 =</u>
superficie convenzionale totale, in cifra tonda	mq. 60,50



* *

Quesito c.4)



Stato di occupazione.

Come indicato al precedente paragrafo b), in data 23 gennaio 2025 lo scrivente ha effettuato sopralluogo per l'ispezione dell'immobile in oggetto, alla presenza del custode e dell'Amministratore dello stabile Geom. Paolo Armando DOTTA, detentore delle chiavi per incarico dell'esecutato.

L'abitazione è risultata completamente arredata e dichiarata nella disponibilità dell'esecutato, libera da contratti di locazione ed utilizzato per la villeggiatura.

* *

Quesito c.5)

Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, vincoli, usi civici.

Formalità pregiudizievoli

Dall'esame della documentazione ipotecaria-catastale prodotta dal creditore e delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa (*Allegato 9*), l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio:

n.i gen. 7489 part. 5856 in data 26 agosto 2021, atto di pignoramento

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

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





immobiliare in forza di titolo emesso dal Tribunale di Asti in data 9 agosto 2021 repertorio n. 2307/2021, a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. con sede in Asti, codice fiscale , contro CCC nato a [REDACTED], codice fiscale; il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Oulx al foglio 38 particella 84 subalterno 119.



n.i gen. 7866 part. 6569 in data 30 agosto 2024, atto di pignoramento immobiliare in forza di titolo emesso dal Ufficiale Giudiziale C. D'Appello di Torino con sede in Torino in data 9 agosto 2024 repertorio n. 19513, a favore di AAA S.r.l. con sede in Roma codice fiscale, contro CCC nato a [REDACTED], codice fiscale; il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Oulx al foglio 38 particella 84 subalterno 119.



Le formalità non colpiscono altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e possono essere CANCELLATE TOTALMENTE.

I costi della cancellazione ammontano a complessivi €. 294,00 per ciascuna formalità.



Diritti reali a favore di terzi.

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento l'immobile risultava in piena proprietà in capo al Sig. CCC nato a [REDACTED], codice fiscale e sullo stesso non esistevano diritti reali a favore di terzi.



Vincoli

Nel titolo di provenienza dell'esecutato (*Allegato 5*) viene menzionato un atto di vincolo a favore del Comune di Oulx e contro la Società PPP che eseguì le opere di trasformazione del preesistente fabbricato, rogito





dal notaio Francesco FERRARIS di Torino in data 6 giugno 2007 rep. 26562/11898 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 15 giugno 2007 ai n.i gen. 5986 part. 3914, che attiene sostanzialmente l’autorimessa prevista nel progetto di risanamento e restauro conservativo del “Condominio IL PORTICO”, con l’obbligo di destinare i box e posti auto ad esclusivo uso pertinenziale di fabbricati posti nel concentrico comunale.

La presente procedura non colpisce locali ad uso autorimessa.

* *

Quesito c.6)

Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso.

Per quanto è stato possibile accertare dalle visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa (*Allegato 9*) e dalle informazioni acquisite presso l’Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino (*Allegato 10*), non esistono procedimenti giudiziari contro l’esecutato Sig. CCC , oltre quello oggetto della presente.

Regolamento di Condominio.

Il Regolamento di condominio del Complesso immobiliare “Condominio il PORTICO” di Via De Ambrois n. 12, è stato acquisito dallo scrivente presso l’Amministratore Geom. Paolo Armando DOTTA e si produce quale *Allegato 11*.

L’art. 11 elenca le “Parti e cose comuni”, mentre l’art. 3 le “Parti o cose di proprietà particolare”.

Per quanto attiene la destinazione dei locali, l’art. 4 recita:
“I proprietari delle singole unità immobiliari ad uso di civile abitazione,





nonché i loro eventuali aventi causa, sono tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro e delle persone di famiglia, dipendenti od altro personale di servizio, visitatori, nonché clienti e fornitori in genere.”

Il consuntivo Gestione Ordinaria 2024 ed il Preventivo Gestione Ordinaria 2025, forniti dall'Amministratore, si producono quali *Allegato 12* e dagli stessi si rileva un debito a carico della proprietà in esame, per l'anno 2024, di € 226,65.

* *

Quesito c.7)

Titoli edilizi dell'immobile e situazione urbanistica.

Per quanto è stato possibile accertare, i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del “Condominio IL PORTICO” risultano:

- Permesso di costruire n. 93/2007 in data 10 agosto 2007 e Permesso di Costruire n. 86/2010 in data 22 novembre 2010, entrambi relativi a lavori di risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso;
- Denuncia di Inizio attività protocollata al Comune di Oulx in data 16 dicembre 2011, per varianti interne.

La domanda di agibilità del complesso immobiliare è stata presentata dalla Società PPP in data 15 febbraio 2012 ai sensi dell'art. 25 del T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001 e si produce quale “*Allegato 13*”.

Con dichiarazione in data 14 ottobre 2021 agli atti, il Comune di Oulx ha dichiarato “*che la pratica risulta completa e, ai fini dell'efficacia della medesima, sono decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso.*”

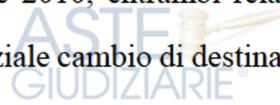
STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

“L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it”

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





* *

Quesito c.8)

Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e catastale – Certificazione energetica.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oulx e dal confronto della reale conformazione dell'immobile con i titoli edilizi depositati all'Archivio edilizio relativi allo stabile di Via Des Ambrois n. 12, si può attestare che l'unità abitativa di proprietà dell'esecutato NON presenta irregolarità edilizie tali da costituire ostacolo alla trasferibilità dell'immobile.

In relazione alla conformità catastale, ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che l'unità abitativa in esame risulta allo stato attuale sprovvista di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in corso di validità.

* *

Quesito c.9)

Valore di mercato.



Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile oggetto della presente si trova in zona semicentrale del Comune di Oulx, a monte della Piazza del Municipio, sulla strada che conduce a Sauze d'Oulx, prossimo ai servizi pubblici e commerciali;
- la zona, completamente urbanizzata (con viabilità, illuminazione pubblica, fognatura, rete idrica, etc.), è caratterizzata da edifici di remota costruzione, prevalentemente in pietra, tipici delle zone montane;
- l'edificio, oggetto di completo restauro e risanamento conservativo ultimato nel 2012, è caratterizzato da materiali di buona qualità e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione;
- l'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è risultata libera da contratti di locazione, nella disponibilità dell'esecutato ed utilizzato come abitazione per la villeggiatura.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie,

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 - tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"





ubicate nella medesima zona omogenea.

I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo civile in stato normale, ubicate in zona centrale del territorio del Comune di Oulx, oscillano da €/mq. 1.200,0 a €/mq. 1.800,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame, si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- <u>Valore medio</u> pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo civile	
in buone condizioni, di recente restauro conservativo, €/mq. 1.500,00 x	
- Coefficiente relativo allo stato di conservazione	
(buone) ed alle dotazioni dell'immobile,	1,10 x
- Coefficiente di vetustà (ultimato nel 2011)	1,00 x
- Coefficiente "stato di possesso" (libero)	1,00 x
- Coefficiente di "affaccio" (su cortile interno)	0,95 x
- Coefficiente per la "dotazione di servizi pubblici" della zona	1,05 x
- Coefficiente per la dotazione impianto di riscaldamento	
"autonomo"	<u>1,05 =</u>
Valore unitario	€/mq. 1.728,00
Arrotondabile a	€/mq. 1.700,00 x
superficie convenzionale	<u>mq. 60,50 =</u>
Valore	€. 102.850,00
Valore complessivo arrotondato	€. 103.000,00

diconsi Euro centotremila/00.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con



annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni condizione, clausola, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

* *

Quesito c.10)

Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020.

Nel caso di specie l'immobile non rientra tra quelli di cui all'art. 1 co. 376 – 377- 378 L. 178/2020 (immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche).

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Magistrato.

Collegno, 18 marzo 2025.

Il C.T.U.

(geom. Gianluca PEROGLIO)

Allegati:

- **Allegato 1:** planimetria dell'appartamento – piano primo (2° f.t.);
- **Allegato 2:** planimetria della cantina – piano terreno (1° f.t.);
- **Allegato 3:** cartina toponomastica;
- **Allegato 4:** estratto di mappa del Catasto Terreni;
- **Allegato 5:** titolo di proprietà dell'esecutato (atto notaio Pierpaolo GIRINO del 28 agosto 2017);
- **Allegato 6:** visura storica Catasto Fabbricati;

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 – tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

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





- **Allegato 7:** planimetria Catasto Fabbricati;
- **Allegato 8:** elaborato planimetrico ed elenco subalterni del Catasto Fabbricati;
- **Allegato 9:** aggiornamento visure dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa;
- **Allegato 10:** richiesta informazioni Ruolo Generale del Tribunale di Torino;
- **Allegato 11:** regolamento di condominio dello stabile di Via Des Ambrois n. 12;
- **Allegato 12:** Consuntivo Gestione ordinaria 2024 e Preventivo 2025;
- **Allegato 13:** domanda del certificato di agibilità e dichiarazione del Comune di Oulx dell'avvenuto completamento della pratica;
- **Allegato 14:** certificato di residenza dell'esecutato;
- specifica esposti ed onorari di CTU.



INDICE

a) Premesse - Mandato	pag.	4
b) Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	5
c) Trattazione del mandato	pag.	6
c.1) Identificazione del bene	pag.	7
c.2) Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio	pag.	10
c.3) Descrizione del bene	pag.	12
c.4) Stato di possesso	pag.	18
c.5) Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, Vincoli – Usi Civici -	pag.	19
c.6) Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso	pag.	20
c.7) Titoli edilizi dell'immobile e situazione urbanistica	pag.	21
c.8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e Catastale Attestato di Prestazione Energetica	pag.	22
c.9) Valore di mercato	pag.	22
c.10) Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020	pag.	25