

**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.E. 679/2024**

Promossa da

**AAAAA AAA A.A.A.**, con sede legale in (TV), Via n.

Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di , per il tramite della procuratrice speciale

BBBBBBB BBBB B.B.B., rappresentata e difesa dagli Avv.ti CCCCCC

CCCCCCCC ed DDDDD DDDDDD, ed elettivamente domiciliata presso la

casella di posta elettronica certificata ed

in conformità a quanto disposto dalle

Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cass. S.U. n. 10143/2012)

**CREDITORE PROCEDENTE**

**contro**

**XXXXX XXXXXXX** nato a ( ) il Cod. Fisc.

**ESECUTATO**

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

**Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Simona Gambacorta**

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

**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

**Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)**

P.IVA 04187270014

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° 679/2024

AAAAA AAA A.A.A.  
contro  
XXXXX XXXXXXXX

## **SOMMARIO**

<b>Premessa</b>	Pagg. 4-7
<b>Operazioni peritali</b>	Pagg. 7-8
<b>1ª porzione di quesito:</b> <i>"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</i>	
<i>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ... .."</i>	Pagg. 9-14
<b>2ª porzione di quesito:</b> <i>"... .. 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 ..."</i>	
Pagg. 14-15	
<b>3ª porzione di quesito:</b> <i>"... .. 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg ... .."</i>	
Pagg. 15-18	
<b>4ª porzione di quesito:</b> <i>"... .. 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</i>	

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

*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 ... .."*

Pagg. 18

**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 ... .."

Pagg. 18-21

**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. 21-22

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

Pagg. 22

**8ª porzione di quesito:** "... .. 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica ... .."

Pagg. 22-23

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma  
2, c.p.c.; ... ..”

Pagg. 23-26

**10ª porzione di quesito:** “... .. 10. dica, infine, se sussis-  
tano 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. 27-28

**Conclusioni**

Pagg. 28-30

**Elencazione Allegati**

Pagg. 30-31



**Premessa**

Durante la fase processuale, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa **Simona Gamba-  
corta**, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della docu-  
mentazione 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  
14/05/2005; 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 **31/10/2024**,  
designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione  
e stima dell'immobile, formulando il seguente

**QUESITO**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

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

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

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

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

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

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente,

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

*specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*

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

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

*8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

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

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissimo Magistrato, 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

interventuti, ed ai debitori eseguiti (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato dall'Ill.mo Magistrato **TRENTA GIORNI PRIMA** dell'udienza del 18 marzo 2025, e così entro e non oltre il **16 febbraio 2025**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

**Svolgimento delle operazioni  
di consulenza:**

**A** seguito di una attenta analisi della documentazione agli atti, questo perito, concertava con il custode nominato, la data del sopralluogo, all'immobile oggetto di valutazione.

**I**n data **05/12/2024**, questo Consulente, si recava pertanto sui luoghi interessati dalla presente procedura esecutiva, ovvero in Moncalieri (TO), Via Fiume n. 34, erano presenti:

1. **Sig. XXXXXXXX XXXXX**, parte eseguita;
2. **Avv. EEEEEEEE EEEEE EEEEEEEE**, custode nominato dal Tribunale di Torino;
3. **Sig. FFFFFFF FFFFF**, Amministratore dello stabile;
4. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino, coadiuvato da collega d'ufficio **Arch. Michele CRAVERO**.

Avanti ai presenti, questo esperto stimatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile pignorato, e nel contempo, assumeva informazioni nel merito dell'U.I.

Nel corso della fase ispettiva, lo scrivente, si faceva premura di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679 /2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

redigere un dettagliato rilievo metrico / fotografico dello *status quo* al fine di poter riportare in consulenza, consistenza ed immagini, tali da far capire al lettore, il grado di finitura dell'U.I. pignorata.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

**C**ome si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha esperito ricerche presso il Comune di Moncalieri, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia dell'immobile in parola.

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita all'U.I. oggetto di esecuzione, presente presso l'Agenzia del Territorio di Torino (catasto), nonché son state effettuate verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per appurare la titolarità sull'immobile de quo, nonché la sussistenza di eventuali diritti reali e personali.

**S**tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, 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 congiuntamente verbalizzato con il 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

AAAAA AAA A.A.A.  
contro  
XXXXX XXXXXXXX

procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza, la seguente

## RELAZIONE DI PERIZIA

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

### **Svolgimento del mandato con risposta ai quesiti:**

Per meglio chiarire le risposte ai quesiti, lo scrivente ha anche redatto ed accluso alla presente **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** esplicativa. Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

#### 1<sup>a</sup> 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; ... .."*

L'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta una Unità Abitativa (con relativa pertinenza), localizzata nel Comune

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

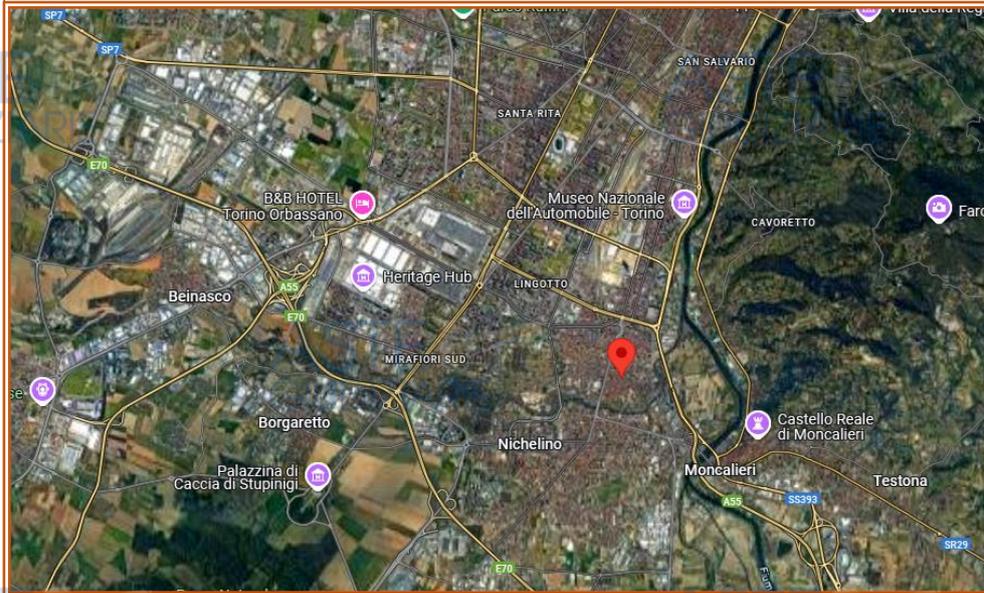
**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

Amministrativo di Moncalieri, in Via Fiume n. 34.

☆☆☆☆☆☆☆☆

### *Identificazione dei luoghi*

Come anzi detto, e come visibile dagli stralci di mappa satellitare qui



Mappa Satellitare  
individuazione dell'immobile

riportati, il compendio in  
analisi, risulta decentrato ri-  
spetto al nucleo cittadino di  
Moncalieri, in area semiperi-  
ferica.



Mappa Satellitare  
individuazione del fabbricato

Al fine di fornire una rapida  
individuazione degli immobili

e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a  
trattare nelle pagine che seguono, infra fuori scala, viene anche ripor-  
tato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato<sup>1</sup> - *Catasto Terreni* -

<sup>1</sup> 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° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

### Descrizione catastale degli immobili

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

#### CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
U.A.	1	444	6	A/4	2	3	2,5 vani	€ 135,57

INDIRIZZO: VIA FIUME N. 34 PIANO S1 - T

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ **XXXXX XXXXXXXX**

nato in ( ) il

Cod. Fisc.

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visure e schede catastali*) viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO B**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Da un confronto "de visu" tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi, è emersa una differenza degne di nota, che deve essere portate all'attenzione dell'Ill.mo Magistrato nonché del lettore.

In loco, si è appreso che le dimensioni della camera da letto sono state ridotte, in quanto al suo interno, è stato ricavato un piccolo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

spazio adibito a cucina.

Tale locale, non è rappresentato nella scheda catastale.

Come si vedrà meglio nella parte di relazione in cui verrà trattata la situazione amministrativa, detta cucina, non ha i requisiti igienico sanitari per poter essere sanata. Ne consegue, che occorrerà procedere con la sua demolizione, ripristinando la situazione rappresentata appunto nella scheda catastale.

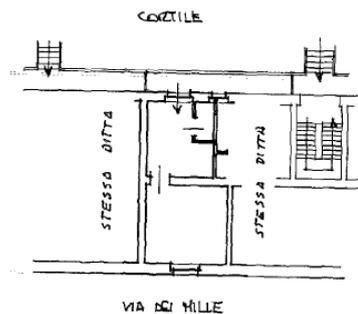
☆☆☆☆☆☆☆☆

### *Confini catastali*

Come evidenza sempre la scheda catastale infra riportata, i confini catastali dell'Unità Immobiliare pignorata, risultano i seguenti:

#### **L'alloggio:**

- a Nord con la pubblica via denominata "Via dei Mille";
- a Est con altra Unità immobiliare di Terzi, non interessata dalla presente procedura;
- a Sud con area condominiale;
- e, a Ovest con altra Unità immobiliare di Terzi, non interessata dalla presente procedura.



#### **La cantina:**

- a Nord con terrapieno sottostante la pubblica via denominata "Via dei Mille";

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679 /2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

- a Est con altra Unità immobiliare di Terzi, non interessata dalla presente procedura;
- a Sud con corridoio condominiale;
- a Ovest con terrapieno sottostante la pubblica via denominata "Via Fiume".



☆☆☆☆☆☆☆☆

## 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 porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio GGGGGGGG GGGGGGGG) ed ha proceduto con attente verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari degli immobili  
alla data della trascrizione del pignoramento*

Al momento del pignoramento immobiliare, come si vedrà tra breve in dettaglio, il soggetto debitore esecutato risulta effettivamente

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

proprietario dell'immobile in trattazione.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*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:

✚ con atto rogito Notaio HHHHHH HHHHHH del 24/10/2002 rep. 35.083/12.984, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 14/11/2002 ai n° 48.345/33.737 il Signor XXXX XXXXXX, in regime di separazione beni, acquistò in piena proprietà dai Signori IIIIIIII IIIIIIII e LLLLLLLL LLLLLLLLLL il seguente immobile:

○ in MONCALIERI - Via Fiume n. 34

✚ Piano Rialzato, alloggio avente accesso dal balcone/balatoio, composto di una camera, cucina intercomunicanti con servizio; distinto con il n° 3 nella pianta del Regolamento di Condominio rogito Notaio MMMMMMMM MMMMM del 23/11/1988 rep. 79.405/20.138 Torino 13/12/1988 n° 46.530

✚ Piano Interrato, una cantina distinta con il n° 4 nella planimetria suddetta

Il tutto distino al N.C.E.U. al Fg. 1 n° 444 sub. 6 Piano S1-T cat.

A/4 vani 2,5

☆☆☆☆☆☆☆☆

3<sup>a</sup> porzione di quesito:

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

L'immobile interessato della presente consulenza, fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Via Fiume 34", localizzato nella zona semiperiferica della città di Moncalieri e, più precisamente, in Via Fiume n. 34.

Il complesso, esternamente, evidenzia vari strati di finitura; segno che verosimilmente, nel corso della sua storia, ha subito molteplici rima-



neggiamenti.

Detto stabile, si eleva per tre piani fuori terra, oltre ad ulteriore piano interrato. Esternamente, il compendio, si presenta in uno scarso stato manutentivo, con pareti perimetrali prevalentemente intonacate, fatta eccezione per un rivestimento lapideo del piano terreno (*che fa da basamento allo stabile*) ed una fascia decorata all'ultimo piano.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

AAAAA AAA A.A.A.  
contro  
XXXXX XXXXXXXX

L'unità Abitativa in analisi, risulta posizionata al Piano Rialzato (1° F.T.)  
accessibile a mezzo di ballatoio esterno.

Detta U.I. si compone come segue:

- INGRESSINO/LEAVING: con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate;
- UN BAGNO: con pavimentazione in ceramica e rivestimenti in materiale ceramico;



Il Cucinino della U.I.



L'Ingresso/Leaving

- CUCININO: (come si vedrà non a norma) con pavimentazione in ceramica e pareti quasi interamente rivestite in materiale ceramico;
- UNA CAMERA DA LETTO: con pavimentazioni ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono metallici, provvisti di gelosie lignee per l'oscuramento notturno.

Il riscaldamento è autonomo, con terminali di erogazione di calore in termosifoni.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Completa la consistenza del bene pignorato una cantina (ca. m 2,90 x m 4,10) localizzata al piano seminterrato dello stabile.

☆☆☆☆☆☆☆☆

#### 4<sup>a</sup> 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... .."*

Durante le operazioni peritali, lo scrivente prendeva atto delle caratteristiche dell'immobile e, in particolare, delle sue condizioni d'uso.

Come espressamente riportato nel verbale redatto durante il sopralluogo dal custode, l'immobile pignorato, risulta abitato da parte eseguita come abitazione principale.

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

#### 5<sup>a</sup> 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 colpiscono solo i beni pignorati o*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

*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 porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e, verificato/aggiornato con quanto riportato nella certificazione allegata al fascicolo del procedimento.

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

**1) ipoteca GIUDIZIALE**

*iscritta il 3/10/2019 ai n° 39.899/7.281 per € 10.000,00 / cap. ingiunto €*

*15.447,74*

*a favore: NNNNN NNNN N.N.N.*

*con sede in - cod. fisc.*

*contro: XXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1*

*grava su: MONCALIERI, C.F. Fg. 1 n° 444 sub. 6*

**2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

*trascritto il 10/9/2024 ai n° 37.409/28.326*

*a favore: AAAAA A.A.A. A.A.A.*

*con sede in - cod. fisc.*

*contro: XXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1*

*grava su: MONCALIERI, C.F. Fg. 1 n° 444 sub. 6*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

Si precisa che:

nella certificazione notarile viene altresì citata l'ipoteca volontaria iscritta il 14/11/2002 ai n° 48.346/9.111 già a favore di "OOOOO OOOOOOOO OOOOOOOO OOOO OOOOO O.O.O." con sede a Padova. E' annotata di SURROGAZIONE in data 10/3/2010 ai n° 9.616/1.704 a favore di "PPPPP PPPPP PPP PPPPPP PP PPPPP P.P.A." con sede Siena. Ipoteca PERENTA, essendo scaduta per decorrenza dei 20 anni e NON essendo stata rinnovata. Detta formalità NON è da cancellare.

☆☆☆☆☆☆☆☆

- ✚ c'è corrispondenza tra le Certificazioni Notarili e le verifiche ipotecarie;
- ✚ NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 13/12/2024

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (a modica spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario) e l'immobile sarà quindi trasferito, **privo di trascrizioni pregiudizievoli.**

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

--- € 294,00 per ogni ipoteca giudiziale

--- € 294,00 per ogni pignoramento

☆☆☆☆☆☆☆☆

**ULTERIORI VINCOLI:**

- ✚ REGOLAMENTO di CONDOMINIO rogito Notaio MMMMMMMM MMMMM

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

AAAAA AAA A.A.A.  
contro  
XXXXX XXXXXXXX

del 23/11/88 rep. 79.405/20.138 reg. Torino 13/12/88 n° 46.530

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆  
6<sup>a</sup> 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 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.

Lo scrivente ha avuto modo di contattare l'amministratore dello stabile, reperendo sia copia dei bilanci approvati (acclusi alla presente come **ALLEGATO E**) sia del regolamento di condominio (accluso anch'esso alla presente quale **ALLEGATO F**).

Dall'analisi della documentazione fornita, emerge quanto segue:

**Gestione 2022 - Consuntivo**

- totale spese gestione	€ 364,45;
- conguaglio anno precedente (debito)	€ - 39.20;
- versamenti effettuati gestione	€ 200,00;
- totale <u>debito</u> a consuntivo	€ - 203,65.

**Gestione 2023 - Consuntivo**

- totale spese gestione	€ 376.82;
- conguaglio anno precedente (debito)	€ - 203,65;

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

- versamenti effettuati gestione € 400,00;
- totale debito a consuntivo € - 180,47.

L'amministratrice ha dichiarato che, il bilancio consuntivo gestione 2024 non era ancora stato redatto.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

### 7<sup>a</sup> porzione di quesito:

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

Al fine di rispondere in modo corretto ed esauriente a questa parte di relazione, lo scrivente, si è premurato di sviluppare accurate ricerche presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti capo all'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene l'U.I. pignorata, dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

📄 *Art. 26 L. 47/85 del 29/02/1988 opere interne (realizzazione di bagno interno alla U.I.)*

*La costruzione dell'immobile risulta edificata in data anteriore al 01/09/1967*

☆☆☆☆☆☆☆☆

### 8<sup>a</sup> porzione di quesito:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

"... .. 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; ... .."

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo rilasciato dai Pubblici Uffici, è emerso che il cucinino che occupa parte della camera da letto, non risulta assentito.

Orbene, viste le caratteristiche tecniche, igieniche e planimetriche del locale in parola (ca. m 1,10 x m 2,40 H m 2,25) emerge palese, che non sussistano i requisiti per poter legittimare tale "locale abitativo". Ne consegue, che occorrerà provvedere al suo smantellamento, e la relativa messa in pristino.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Infine, per l'ultima parte del quesito, lo scrivente, ha verificato se, presso il "Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici" della Regione Piemonte fosse presente l'A.P.E. della U.I. pignorata.

Dagli accertamenti condotti, è emerso che, l'alloggio in analisi, risulta **sprovvisto** 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**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

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, 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.

Il C.T.U., ai fini valutativi, terrà conto oltre che della superficie delle

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

seguenti caratteristiche:

- **ESTRINSECHE**, dovute all'ubicazione dei beni (*centralità, accessibilità,...*);
- **INTRINSECHE** (*panoramicità, luminosità, prospicienza,...*);
- **TECNOLOGICHE**, livello di rifinitura;
- nonché qualsiasi altra caratteristica che influisca sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.

In via preliminare, come ormai prassi consolidata, la ricerca dei valori e stata effettuata cercando di i cd. Comparabili; in altri termini, lo scrivente, ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, limitando l'accertamento all'ultimo anno e, cercando beni compravenduti con analoghe caratteristiche.

Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli. Dalle ricerche condotte, è emersa una sola compravendite paragonabili alla tipologia di immobile in valutazione, con caratteristiche similari.

Per maggior obbiettività nella valutazione, questo perito, ha anche effettuare accurate indagini di mercato presso fonti primarie del mercato immobiliare, nonché ponderando i valori ottenuti, sulla base della propria esperienza ormai quarantennale.

Gli accertamenti condotti, hanno confermato la bontà dei dati

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

AAAAA AAA A.A.A.  
contro  
XXXXX XXXXXXXX

rinvenuti a mezzo di comparabili, ovvero:

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
Immobile	mq	€/mq	€
<b>Unità Abitativa</b> distinta al N.C.E.U. al Fg. 1 mappale 444 sub. 6	39,70 <sup>2</sup>	1.000,00	39.700,00
<b>TOTALE arrotondato</b>			<b>40.000,00</b>

**N.B.**

*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 si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.*

*La valutazione è da considerarsi al netto della demolizione del locale Tinello, risultato non autorizzato dai Pubblici Uffici e nemmeno sanabile.*

*Il valore dell'immobile pignorato risulta pertanto:*

**LOTTO UNICO – € 40.000,00 quarantamila/00**

<sup>2</sup> Superficie commerciale, compresi il 50% dei muri in comunione con terzi, il 30% di balconi e cantina.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

10ª 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 sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non ne abbia dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente

Col comma 377 si dispone che "nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi"

Al comma 378 il legislatore ha introdotto una ulteriore verifica da parte dell'Ufficio in ordine alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorso per la realizzazione del complesso immobiliare "sociale". Nell'ipotesi in cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Il presente immobile, dalle informazioni assunte, non risulta ricadere nel caso previsto dalla legge di Bilancio

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

**RIEPILOGO DATI SALIENTI**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo **G.E. Dottoressa Simona Gambacorta** si possono così sinteticamente riassumere:

☞ l'immobile interessato dalla presente consulenza, risulta una Unità Abitativa (con relativa cantina pertinenziale) facente parte di un compendio condominiale, localizzato nel Comune di Moncalieri, Via Fiume n. 34

☞ Catastalmente, il compendio risulta censito come segue:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

N.C.E.U. Fg. 1 mappale 444 subalterno 6

Dagli accertamenti condotti, è emerso che Parte eseguita risulti effettivamente proprietaria dell'immobile periziato;

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 GIUDIZIALE*  
iscritta il 3/10/2019 ai n° 39899/7281
2. *PIGNORAMENTO immobiliare*  
trascritto il 10/9/2024 ai n° 37409/28326

Le trascrizioni di cui sopra, come detto in perizia, saranno cancellate dalla procedura quindi, gli immobili, verranno trasferiti privi di trascrizioni pregiudizievoli.

Come detto in consulenza, l'immobile in analisi risulta occupato dalla parte debitrice eseguita.

Per quanto attiene le pratiche edilizie relative allo stabile, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici di Torino, è emerso un solo titolo abilitativo, che non rispecchia lo stato dei luoghi. Il tutto come meglio spiegato in perizia

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

- ☞ L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica;
- ☞ La valutazione dell'intero compendio immobiliare è stata stimata a corpo in € 40.000,00 già tenendo conto dei costi di regolarizzazione.

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

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 08/02/2025



**ALLEGATI:**

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia del verbale;*
3. *Elaborato grafico;*
4. *All. A: Estratto di mappa;*
5. *All. B: Documentazione catastale;*
6. *All. C: Accertamento esperiti presso la C.RR.II;*
7. *All. D: Titoli edilizi reperiti presso i Pubblici Uffici;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 679/2024

**AAAAA AAA A.A.A.**  
contro  
**XXXXX XXXXXXXX**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8. *All. E: documentazione condominiale;*
9. *All. F: Regolamenti di condominio.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®