studio di progettazione
geom. saul boffa

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°193/2024 PRIVACY

DEBITORE: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** X

CREDITORE: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CUSTODE: **IVG (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE) – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 - cellulare 3664299971**
PEC immobiliari@ivgpiemonte.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **Dott. Gian Andrea Morbellli**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Saul BOFFA** Agliano T. Via Alla Stazione 19

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, in esecuzione dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto allo svolgimento delle operazioni peritali secondo quanto disposto nei quesiti formulati.

In particolare, in data 17/02/2026 è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Poirino (TO), via del Lobetto n. 20, alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario nominato.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Nel corso dell'accesso lo scrivente ha provveduto al rilievo metrico e descrittivo delle unità immobiliari, originariamente identificate come distinti subalterni, nonché alla verifica dello stato dei luoghi e alla redazione di completa documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Dalle verifiche eseguite è emerso che le unità immobiliari, inizialmente censite come subalterni distinti, risultano attualmente fuse sia sotto il profilo funzionale che catastale, a seguito di aggiornamento intervenuto nel corso delle operazioni peritali, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

In ragione di tale accorpamento, nonché della configurazione unitaria dell'immobile sotto il profilo distributivo, funzionale e urbanistico, la presente perizia è stata strutturata con riferimento ad un unico lotto di vendita, ritenuto maggiormente coerente con lo stato di fatto e più idoneo ai fini della procedura esecutiva.

Le operazioni peritali sono state svolte mediante:

- accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti;
- visure catastali e ipotecarie;
- verifica della documentazione urbanistica ed edilizia;
- analisi della documentazione fornita dall'esecutato e dal custode giudiziario.

La presente relazione è redatta sulla base degli accertamenti effettuati, della documentazione acquisita e delle risultanze emerse nel corso delle indagini tecniche svolte.

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dati catastali indicati sul pignoramento:

Catasto Edilizio Poirino (TO) Foglio 3 mappale 121 Subalterni 14 e 15

Dati catastali attuali aggiornati:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	121	42	VIA DEL LOBETTO n. 20 Piano S1-T		C01	02	116 m²	R.Euro:2917,57

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

PRIMO PUNTO

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

Risposta al quesito

Identificazione del bene

In risposta al quesito posto, lo scrivente CTU ha provveduto ad identificare il bene pignorato, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, nonché a verificare la regolarità catastale dello stesso.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è sito nel Comune di Poirino (TO), in via del Lobetto n. 20, ed è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (categoria C/1), sviluppata su due livelli.

Lo stesso risulta originariamente edificato come due distinte unità immobiliari (subalterni 14 e 15), successivamente accorpate in un'unica unità immobiliare.

L'unità si compone:

- al piano terreno: ampio locale ad uso negozio della superficie utile di circa 84.7 mq, servizio igienico per disabili della superficie utile di circa 3.5 mq con relativo antibagno di circa 3.1 mq, locale spogliatoio di circa 3.7 mq, retro negozio della superficie utile di circa 16.3 mq con ulteriore servizio igienico di circa 2.2 mq e antibagno di circa 1.6 mq;
- al piano interrato: cantina suddivisa in due locali, della superficie utile complessiva di circa 91.1 mq, collegata al piano terreno mediante scala interna in ferro.

La superficie utile complessiva del piano terreno risulta pari a circa **115.1 mq**, mentre la superficie utile del piano interrato risulta pari a circa **91.1 mq**.

Le superfici sopra indicate sono da intendersi quali superfici utili nette, rilevate in sede di sopralluogo.

Dati catastali

A seguito delle verifiche e delle operazioni di aggiornamento catastale eseguite, l'immobile risulta censito come segue:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	121	42	VIA DEL LOBETTO n. 20 Piano S1-T		C01	02	116 m²	R.Euro:2917,57

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Confini

- **Piano terreno:**
  a nord con unità abitativa;
  a est con via del Lobetto;
  a sud con androne condominiale;
  a ovest in parte con vano scala condominiale e in parte con altra unità abitativa.
- **Piano interrato:**
  a nord con altra cantina;
  a est con terrapieno su via del Lobetto;
  a sud con altra cantina;
  a ovest con corridoio condominiale.

Regolarità catastale

Nel corso delle operazioni peritali è emerso che i beni pignorati risultavano originariamente censiti come due distinte unità immobiliari (subalterni 14 e 15).

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale, sono state rinvenute pratiche edilizie attestanti la legittimità della loro fusione.

Pertanto, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente CTU ha provveduto alla presentazione della variazione catastale mediante accorpamento delle unità, con attribuzione dell'attuale subalterno 42.

Allo stato attuale, la rappresentazione catastale risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Si evidenzia la piena corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la situazione catastale attuale a seguito della variazione catastale per fusione delle unità originarie.

Si allega alla presente relazione la pratica di variazione catastale e le relative visure aggiornate (allegato 1.a).

SECONDO PUNTO

- *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;*

Risposta al quesito

Proprietà nel ventennio e titolo di provenienza

In risposta al quesito, lo scrivente CTU ha proceduto all'individuazione dei proprietari del bene alla data di trascrizione del pignoramento, nonché alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore a tale data, fino al primo titolo di acquisto tra vivi antecedente al suddetto periodo.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Alla data della trascrizione del pignoramento, proprietario del bene risulta essere il Sig. **XXXXXXXXX XXXXXXXX**.

L'intera proprietà dell'immobile è pervenuta al suddetto soggetto in forza di **decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Alba**, trascritto al Registro Generale n. XXXXXXXXXXXX e al Registro Particolare n. XXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXXX, nell'ambito della procedura fallimentare n. XXXXXXXXXXXXX relativa XXXXXXXXXXXXXXX.

Alla Sig.ra **XXXXXXXXXX**, l'intera proprietà del bene era pervenuta in virtù di **atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Quirico**, repertorio n. XXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXX, con venditore la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Pertanto, risulta ricostruita la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, con individuazione del primo titolo di acquisto tra vivi antecedente al suddetto periodo.

Il decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Alba costituisce titolo traslativo della proprietà ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e garantisce la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Si allegano alla presente relazione il decreto di trasferimento e l'atto di provenienza ultraventennale (Allegato 2.a).

Nel procedimento risulta mancante la relazione notarile. Si evidenzia inoltre che, nel deposito del 24/04/2026 da parte dell'Avv. della parte creditrice, è stato erroneamente allegato un documento non attinente alla procedura. Pertanto, risulta assente la ricevuta di notifica dell'avviso alla parte creditrice non intervenuta.

TERZO PUNTO

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

Risposta al quesito

L'immobile oggetto di CTU è sito nel Comune di Poirino (TO), frazione Marocchi, in via del Lobetto n. 20, ed è inserito all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio via del Lobetto 20/22".

Inquadramento della zona

L'area in cui ricade l'immobile è ubicata in contesto periferico rispetto al centro comunale, con caratteristiche prevalentemente residenziali a bassa/media densità edilizia. La frazione Marocchi si configura come ambito urbanizzato secondario, con presenza di edificazione mista residenziale e limitate attività commerciali di vicinato.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, illuminazione pubblica, rete idrica, fognaria ed elettrica) e, seppur con minore concentrazione rispetto al centro cittadino, di servizi di urbanizzazione secondaria. I principali servizi (uffici pubblici, istituti scolastici, strutture sanitarie, esercizi commerciali di maggiore dimensione) risultano localizzati prevalentemente nel capoluogo comunale di Poirino o nei comuni limitrofi.

Dal punto di vista della viabilità, l'area è collegata mediante rete stradale ordinaria che consente il raggiungimento dei centri limitrofi e delle principali direttrici provinciali; il trasporto pubblico è presente ma con frequenza limitata, tipica dei contesti frazionali.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato da edifici realizzati prevalentemente tra gli anni '70 e '90, con tipologie condominiali e piccoli complessi residenziali. Lo stato manutentivo generale della zona può definirsi mediamente discreto.

Descrizione del fabbricato

Il condominio è stato edificato ed è stato dichiarato abitabile nell'anno 1981/82; esso fa parte di un complesso immobiliare costituito da più blocchi e unità abitative.



Trattandosi di immobile realizzato nei primi anni Ottanta, presenta finiture esterne tipiche del periodo, con rivestimento in mattone paramano faccia a vista e inserti decorativi quali marcapiani, cornicioni e frontalini dei balconi intonacati con finitura lisciata a calce.



Gli infissi delle unità abitative sono in legno con oscuramenti mediante tapparelle, mentre le vetrate dei locali commerciali e gli accessi ai vani scala risultano realizzati in alluminio anodizzato e vetro.

Le pavimentazioni delle parti comuni esterne e dei marciapiedi sono in pietra posata a opus incertum. Le ringhiere e i parapetti sono in ferro tinteggiato colore testa di moro.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità oggetto di esecuzione, in precedenza adibita ad attività di bar, si presenta in pessimo stato conservativo.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via mediante tre ampie vetrine, oltre a un accesso secondario dal portico condominiale e a un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale.



La pavimentazione interna è in ceramica. A soffitto si rilevano tracce di un precedente controsoffitto realizzato mediante pannelli sospesi fissati con ganci e fili metallici, attualmente rimossi.

Le porte interne risultano assenti, così come parte dei sanitari. Gli impianti di ricambio aria e parte degli impianti tecnologici risultano smontati o completamente rimossi. Nel locale bagno, accessibile dal locale denominato retro, l'infisso è privo di vetro.

È presente impianto di riscaldamento centralizzato, attualmente disattivato (piombato).

Nel locale denominato retro è installata una scala in ferro che consente l'accesso al piano interrato.



Il locale interrato, adibito a cantina/deposito, presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati ed è dotato di un impianto elettrico di tipo basilare.

Si evidenzia che tutte le utenze risultano scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità.

Si allega alla presente CTU la tavola grafica recante la rappresentazione dell'immobile oggetto di esecuzione e la documentazione fotografica completa (allegato 3.a).

TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO INTERRATO ACCESSORI 102.1 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRENO NEGOZIO E SERVIZI 132.4 mq

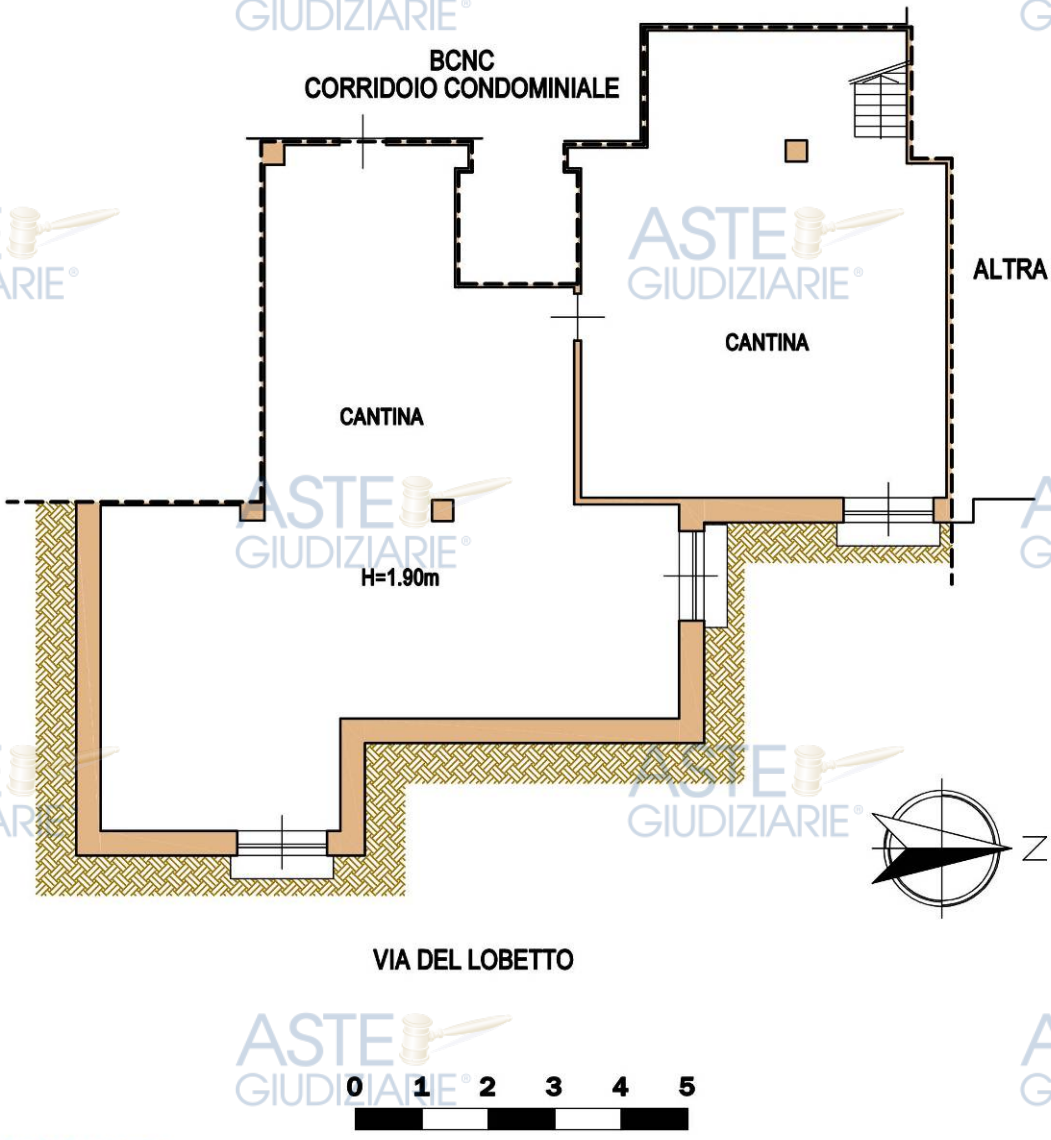
Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

SUP. LORDA P. INTERRATO	
CANTINA	102.1 mq

PIANTA PIANO INTERRATO



COMUNE DI
POIRINO (TO)

LOTTO U
TAV 1

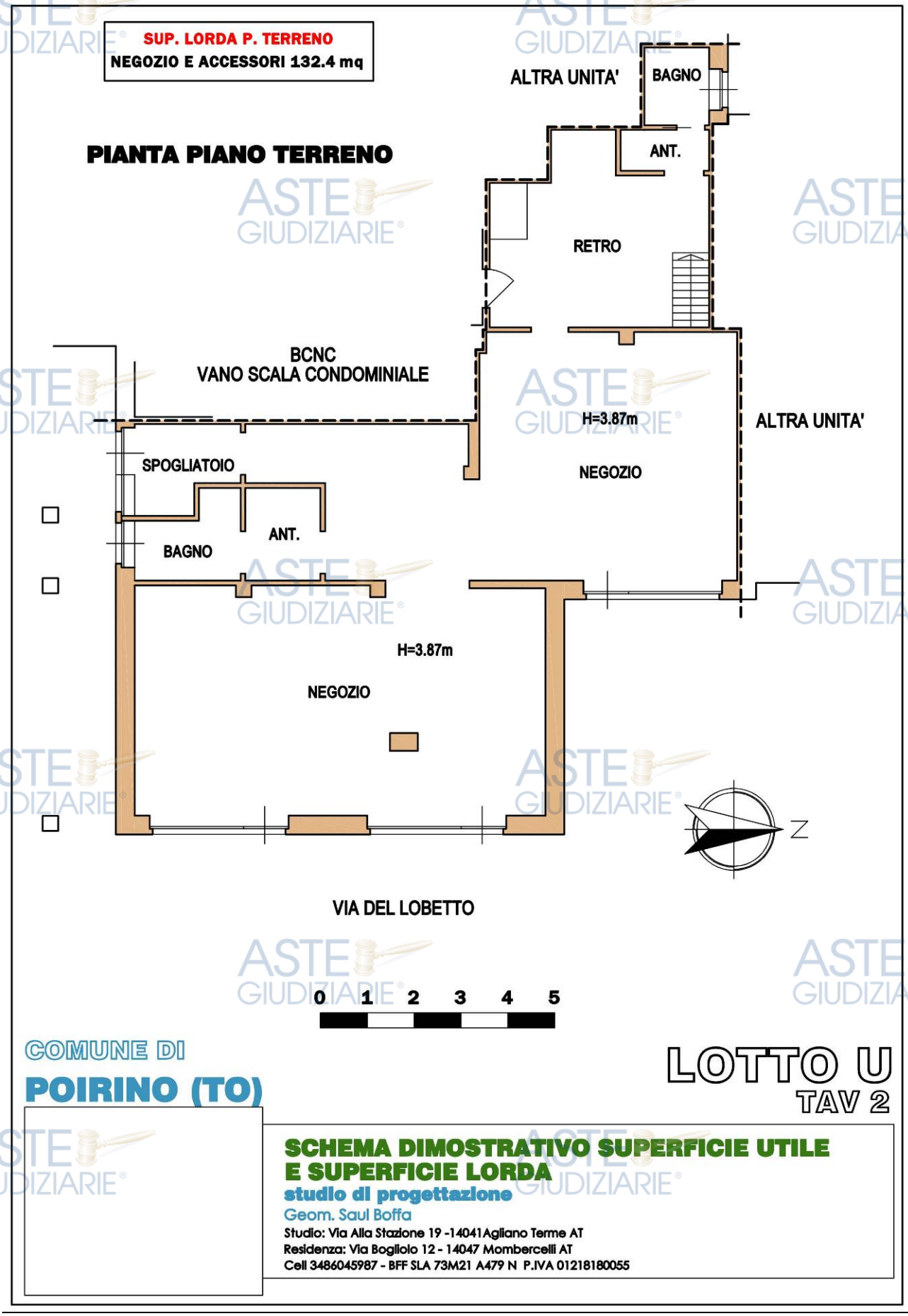
SCHEMA DIMOSTRATIVO SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE LORDA

studio di progettazione
Geom. Saul Boffa
Studio: Via Alla Stazione 19 -14041 Agliano Terme AT
Residenza: Via Bogliolo 12 - 14047 Mombercelli AT
Cell 3486045987 - BFF SLA 73M21 A479 N P.IVA 01218180055

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0



Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

QUARTO PUNTO

- *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;*

Risposta al quesito

A seguito degli accertamenti svolti dal custode giudiziario contestualmente nominato e delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, nonché sulla base della documentazione acquisita dall'esecutato, si rappresenta quanto segue.

Verifica dell'occupazione dell'immobile

L'immobile risulta attualmente occupato.

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati elementi riconducibili a una stabile attività abitativa o produttiva strutturata; gli ambienti risultavano sostanzialmente vuoti, con assenza di arredi e materiali, fatta eccezione per la presenza di alcuni mobili collocati nel locale interrato. Tale situazione è integralmente documentata dalle fotografie allegate alla CTU.

Soggetto occupante

L'immobile risulta occupato dalla sig.raXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, residente XXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Le generalità dell'occupante sono state desunte e confermate attraverso la documentazione contrattuale prodotta dall'esecutato, nello specifico il contratto di comodato gratuito.

Titolo dell'occupazione

Il titolo dell'occupazione è rappresentato da un contratto di comodato d'uso gratuito.

Tale contratto prevede la concessione dell'immobile senza corresponsione di alcun canone o indennità di occupazione, trattandosi quindi di rapporto a titolo essenzialmente gratuito.

Durata del titolo

Il rapporto di comodato risulta instaurato in data 01/04/2019 e prevede una durata complessiva di venti anni, con conseguente scadenza fissata al 31/03/2039, salvo eventuali cause di cessazione anticipata previste dalla legge o dal contratto.

Il contratto di comodato d'uso gratuito risulta munito di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e, in quanto tale, è opponibile alla procedura nei limiti di cui all'art. 2923 c.c. e secondo i principi giurisprudenziali in materia di esecuzioni immobiliari.

Tuttavia, trattandosi di rapporto di natura personale e gratuita, la sua opponibilità non comporta automaticamente la permanenza dell'occupazione sino alla scadenza contrattuale del 31/03/2039, restando salva la facoltà del Giudice dell'Esecuzione di disporre la liberazione dell'immobile in sede di vendita forzata.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Corrispettivo

Non è previsto alcun corrispettivo economico, canone o indennità a carico dell'occupante, trattandosi di comodato gratuito.

Considerazioni conclusive sul possesso

Alla luce degli elementi acquisiti, l'occupazione dell'immobile risulta pertanto legittimata da titolo negoziale valido ed efficace tra le parti, di natura non onerosa e di lunga durata.

Si allega alla presente relazione il comodato d'uso gratuito (Allegato 4.a).

QUINTO PUNTO

- *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;*

Risposta al quesito

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 alla data del 30/04/2026, non risultano ulteriori formalità successive o comunque ulteriori rispetto a quelle già indicate in atti, che si intendono integralmente richiamate.

Sull'immobile pignorato risultano le formalità pregiudizievoli già oggetto di ispezione ipotecaria (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramento ed eventuali altri gravami), nei limiti delle risultanze delle visure effettuate.

Tali formalità saranno cancellate con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Elenco

I. ISCRIZIONE
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

II. TRASCRIZIONE
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

III. TRASCRIZIONE
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IV. TRASCRIZIONE
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Si allega alla presente relazione la nuova ispezione ipotecaria (allegato 5.a).

Le formalità di cui sopra saranno cancellate dalla procedura (la 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:

€ 35,00 per ogni ipoteca volontaria

€ 294,00 per ogni pignoramento

per ogni ipoteca Concessioni Amministrative conviene calcolare l'importo sul prezzo di aggiudicazione (cioè 0,5% sul prezzo di aggiudicazione e non può essere inferiore a 200€ + € 35,00 + € 59,00)

n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Lo stabile è provvisto di un regolamento condominiale, depositato dal Notaio Andrea Battaglia in data 21/04/1982, registrato a Torino il 03/05/1982 al n.18963, e, il regolamento dei rapporti tra gli immobili formanti il complesso edilizio denominato "Complesso Marocchi" depositato dal Notaio Andrea Battaglia in data 21/04/1982, registrato a Torino il 07/05/1982 al n.19737.

Nella regolamento condominiale tabella A colonna A sono indicati i millesimi ovvero per ex sub.15 sono 44.53 millesimi e per l'ex sub.14 sono 29.36 millesimi, mentre nei bilanci condominiali risultano in totale 81.97 millesimi.

Il regolamento condominiale, fornito dall'amministratore, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, inclusi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli di natura storico-artistica.

Non risultano altresì formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno oggetto di cancellazione o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si allega alla presente relazione il regolamento condominiale (allegato 5.b).

SESTO PUNTO

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

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Risposta al quesito

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. A tale proposito, lo scrivente ha contattato lo studio dell'amministratore pro-tempore, per avere tutta la documentazione necessaria per la risposta al quesito.

Lo scrivente CTU, esaminata la documentazione condominiale relativa alle spese e ai procedimenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., espone quanto segue.

1. Gestione ordinaria 01/06/2023 – 31/07/2024 (consuntivo):

- Totale spese annuali: € 2.587,28
- Debito da gestioni precedenti: € 56.241,13
- Versamenti effettuati: € 0,00
- Situazione debitoria complessiva: € 58.828,41

2. Gestione ordinaria 01/06/2024 – 31/07/2025 (consuntivo):

- Totale spese annuali: € 6.945,31
- Debito da gestioni precedenti: € 58.828,41
- Versamenti effettuati: € 0,00
- Situazione debitoria complessiva: € 65.773,32

3. Gestione ordinaria 01/06/2025 – 31/07/2026 (preventivo):

- Totale spese annuali: € 2.549,94
- Debito da gestioni precedenti: € 65.773,32
- Versamenti effettuati: € 0,00
- Situazione debitoria complessiva: € 68.323,66

Alla luce di quanto sopra, il CTU precisa che, ai sensi del comma 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., saranno a carico dell'aggiudicatario esclusivamente le spese condominiali relative agli ultimi due anni anteriori al pignoramento.

Pertanto, l'importo dovuto dall'aggiudicatario è pari a:

€ 2.587,28 + € 6.945,31 = € 9.532,59.

Da indagini non risultano spese straordinarie deliberate.

Si evidenzia, infine, che il Condominio "via del Lobetto 20/22" risulta creditore nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare.

Si allega alla presente relazione le spese e i bilanci del condominio (allegato 6.a).

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

SETTIMO PUNTO

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

Risposta al quesito

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poirino, dal Catasto e dalla documentazione disponibile, risulta che il complesso immobiliare è stato edificato tra il 1975 e il 1982.

Pratiche edilizie rintracciate

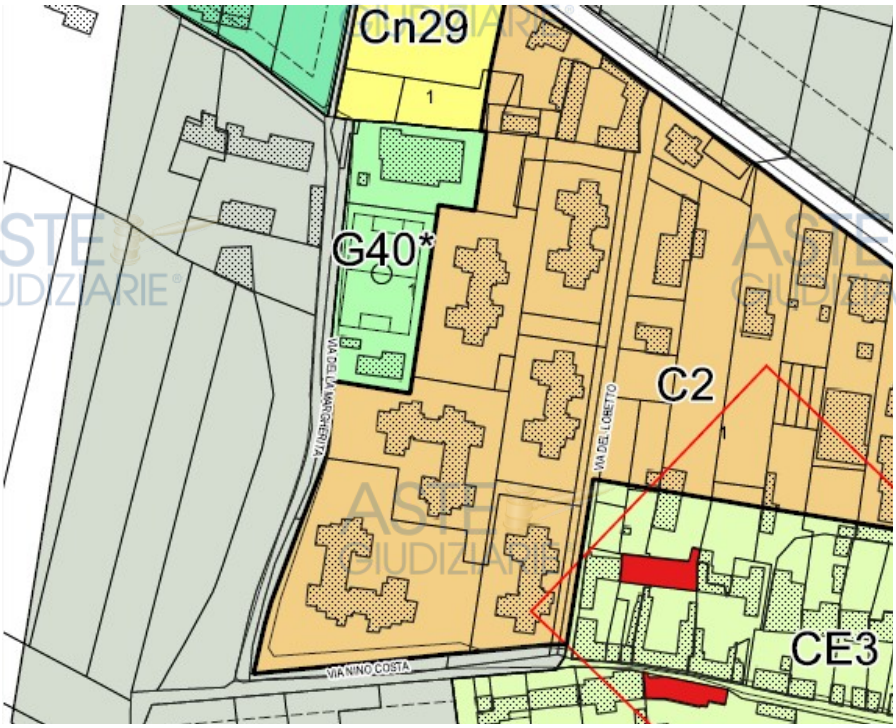
- **Licenza edilizia n. 956 del 06/08/1974**
- **Inizio lavori del 15/07/1975**
- **Variante alla licenza n. 956 del 03/10/1981**
- **Collaudo strutturale del 22/10/1981 n. 30605**
- **Fine lavori del 14/04/1982**
- **Dichiarazione di abitabilità n. 424 del 20/04/1982**
- **Concessione edilizia n. 46 del 26/06/2000**
- **D.I.A. di variante prot. 8246 del 01/07/2000**
- **Agibilità n. 876 del 08/08/2000**

Situazione urbanistica

Il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Poirino in zona C2 (variante 9).

Si allega alla presente relazione le pratiche edilizie recuperate presso il comune di Poirino (allegato 7.a).

ESTRATTO DI PRG
NON IN SCALA



Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Area Normativa **C2** **Area residenziale di completamento**	Zona Territoriale Omogenea D.M. 1444/68 **B**	Superficie territoriale mq. **65.810 di cui a servizi mq. 7.496**

Indice Fondiario mq/mq: **0,35** / Rapporto copertura % **33** / Altezza massima m: **7,50**
Numero dei piani fuori terra: **2**
S.U.L. massima trasferibile: **0,20 mq/mq**

Destinazioni d'uso principali
Residenza

Destinazioni d'uso secondarie
Terziario
Ta fino a 400 mq
Commercio al dettaglio in sede fissa:
esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a mq.250)
Somministrazione bevande ed alimenti:
secondo quanto disposto dall'art.9ter della Norme Tecniche di Attuazione.
Tb e ***Tc*** fino a 1500 mq

Tipo di intervento: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N. T. A. sino all'intervento di **nuova edificazione.**

Modalità di attuazione
Intervento diretto;
Permesso edilizio convenzionato per edifici superiori a 4 unità immobiliari residenziali e per il trasferimento di capacità edificatoria.
S.U.E. di iniziativa privata

Prescrizioni particolari

Per le unità immobiliari, che alla data del 31.12.1998 non abbiano usufruito dell'intervento "una tantum", sono consentiti interventi di ampliamento del 20% e/o di mq. 25, con intervento diretto, previa attestazione di responsabilità, sottoscritta dell'aventi titolo e dal progettista.

È ammesso il trasferimento di cubatura che è da intendersi limitato ad un indice aggiuntivo alla S.U.L. esistente o all'indice di zona di 0,20 mq/mq nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

L'area a servizi utilizzata deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Poirino.

Gli interventi edilizi devono migliorare la viabilità esistente, e tali saranno condizionati in sede di rilascio della Concessione.

Con apposita simbologia sono evidenziati gli incroci stradali con particolari problematiche da risolvere, in sede di interventi con permesso edilizio, sugli edifici che vi prospettano.

I progetti edilizi devono essere proposti senza formare, di massima, nuovi accessi sulle vie di intenso traffico. Sugli edifici esistenti, alla data del 31.12.1998, con destinazione d'uso incompatibile con la residenza, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

OTTAVO PUNTO

- *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;*

Risposta al quesito

A seguito del sopralluogo e del confronto tra stato dei luoghi, elaborati progettuali depositati e planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terreno

- **Le parti comuni condominiali risultano in parte conformi ai progetti approvati e parte risultano riconducibili alle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.**
- **Alcune lievi variazioni planimetriche (spostamenti di tramezzi e aperture) risultano riconducibili alle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.**
- **Non si rilevano difformità sostanziali per tali aspetti.**

Piano interrato

- **Il perimetro rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis D.P.R. 380/2001.**
- **I due locali cantina risultano uniti mediante apertura interna, con formazione di un unico ambiente.**
- **È stata chiusa una porta di collegamento con il corridoio condominiale.**
- **Non risultano realizzate due aperture a bocca di lupo previste in progetto.**
- **È stata realizzata una scala metallica di collegamento tra piano terreno e piano interrato, priva di titolo edilizio.**

Le altezze interne risultano conformi ai progetti approvati.

Le difformità sopra descritte risultano in parte riconducibili a interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e in parte a modifiche non conformi al progetto originario.

Per la regolarizzazione delle stesse si rende necessaria la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, oltre alla denuncia strutturale semplificata per le opere in ferro (scala e apertura di collegamento solaio).

La chiusura dell'apertura verso il vano scala condominiale dovrà inoltre essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Stima indicativa dei costi di regolarizzazione

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Si stimano i seguenti oneri complessivi, a carico dell'aggiudicatario:

1. **Spese tecniche (SCIA in sanatoria + pratica strutturale)**: € 3.000,00
2. **Oblazione**: € 516,00
3. **Diritti di segreteria**: € 400,00
4. **Costo di costruzione (5% su opere stimate per due in quanto opere in sanatoria)**: € 500,00
5. **Oneri di urbanizzazione (**calcolata sulla differenza di quello già versato ovvero 63.66€-58.56= 5.10€ per 91mq **per due in quanto opere in sanatori)a** : € 928,00
6. **Monetizzazione parcheggi (superficie cantine** 91mq per 100% per 51€**)**: € 4.641,00

Totale complessivo stimato: € 9.985,00

Attestato di Prestazione Energetica

Il fabbricato era originariamente dotato di due certificati energetici. A seguito della fusione catastale delle unità immobiliari, è stato redatto un **nuovo Attestato di Prestazione Energetica unico**, riferito all'unità risultante dall'accorpamento.

Si allega alla presente relazione il certificato energetico (allegato 8.a).

NONO PUNTO

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

Risposta al quesito

Il sottoscritto CTU, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto alla stima dello stesso tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, della localizzazione, nonché dell'andamento del mercato immobiliare per immobili analoghi nella medesima zona.

Criterio di stima adottato

È stato adottato il metodo comparativo, basato sul confronto con valori desunti da fonti ufficiali e di mercato, opportunamente ponderati in relazione alle specifiche caratteristiche del bene.

In particolare, sono state considerate le seguenti fonti:

- **valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;**
- **valori desunti dal borsino immobiliare;**

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

- **analisi comparativa di immobili similari offerti in vendita nella medesima area territoriale.**

Superficie commerciale

Ai fini estimativi, la superficie commerciale è stata determinata come segue:

- **piano terreno: mq 132.4 (coefficiente 100%)**
- **piano interrato (cantina/deposito): mq 102.1 (coefficiente 25%) → mq 25.5**

Superficie commerciale complessiva:

mq 132.4 + mq 25.5 = mq 157.9, arrotondata a mq 158

Valori unitari di riferimento

Dalle indagini svolte emergono i seguenti valori:

- **Borsino immobiliare**: **€ 613 – € 933 /mq → valore medio € 773 /mq**
- **Comparabili di mercato riferito alla zona Marocchi**: **€ 600 – € 800 /mq → valore medio € 700 /mq**

Media dei valori medi rilevati:

(€ 773 + € 700) / 2 = € 736 /mq

Arrotondato prudenzialmente:

€ 740 /mq

Adeguamento alle caratteristiche del bene

Tenuto conto:

- **dello** stato conservativo pessimo **dell'immobile;**
- **della** necessità di interventi di ripristino e regolarizzazione edilizia**;**
- **della** ubicazione periferica**;**
- **della presenza di** contratto di comodato gratuito opponibile con scadenza al 31/03/2039**, che limita la disponibilità immediata del bene;**

si ritiene congruo applicare una riduzione complessiva del 15% per scarsa appetibilità commerciale.

Valore unitario corretto:
€ 740 – 15% = € 629 /mq

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Determinazione del valore

mq 158 × € 629 /mq = € 99.382,00

Detrazioni

- **Costi stimati per la regolarizzazione edilizia: € 9.985,00**
- **Spese condominiali relative agli ultimi due anni anteriori al pignoramento (a carico dell'aggiudicatario): € 9.532,59**

Valore finale di stima

€ 99.382,00 – € 9.985,00– € 9.532,59= € 79.864,41

Valore arrotondato € 79.900,00

Considerazioni conclusive

Il valore sopra determinato tiene conto della concreta collocabilità del bene sul mercato immobiliare locale, risultando coerente con:

- **le condizioni manutentive dell'immobile;**
- **la presenza di oneri a carico dell'aggiudicatario;**
- **la limitata appetibilità commerciale del cespite;**
- **la presenza di titolo di occupazione opponibile alla procedura.**

DECIMO PUNTO

- *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto*

Risposta al quesito

Risposta al quesito

Dalla documentazione in atti risulta che l'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato è avvenuto nel 2003 con applicazione del regime IVA, in quanto il cedente risultava soggetto passivo IVA.

Ai fini della presente procedura esecutiva, il regime fiscale della futura cessione deve essere determinato con riferimento alla **situazione attuale del soggetto esecutato e alla natura dell'operazione di vendita forzata**.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Dalla documentazione in atti risulta che l'esecutato è soggetto titolare di partita IVA e che nel decreto di trasferimento di provenienza l'immobile veniva acquisito dall'esecutato, citando la ditta individuale P.IVA VVVVVVVVV cessata il 02/06/1994 prima del decreto di trasferimento, tuttavia non emergono elementi sufficienti per qualificare l'immobile quale bene strumentale all'esercizio dell'impresa ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986 (TUIR), né per accertarne l'effettiva destinazione nell'ambito dell'attività imprenditoriale svolta.

In assenza di specifica prova della strumentalità del bene all'attività d'impresa, la vendita forzata deve essere prudenzialmente assoggettata al regime più sfavorevole, ovvero quello soggetto iva.

Resta salva ogni diversa determinazione dell'Amministrazione finanziaria in sede di applicazione del tributo, pertanto si consiglia di effettuare una verifica approfondita prima della messa in vendita.

Non risultano, allo stato, elementi sufficienti per configurare un regime fiscale misto tale da richiedere la ripartizione del valore del bene tra IVA e imposta di registro.

UNDICESIMO PUNTO

- ***accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Risposta al quesito

Il sottoscritto CTU, in sede di redazione della presente perizia, ha preliminarmente valutato la consistenza e la funzionalità delle unità immobiliari pignorate, nonché la loro attuale configurazione derivante dall'avvenuta fusione catastale e dall'unione fisica delle stesse.

In particolare, si evidenzia che le due unità originarie risultano di fatto accorpate sia sotto il profilo funzionale che distributivo, con realizzazione di collegamenti interni e utilizzo unitario degli spazi, tale da rendere l'immobile attualmente configurato come un'unica entità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, e considerata l'attuale conformazione dei beni, nonché la loro destinazione e utilizzazione unitaria, il sottoscritto CTU ritiene che la vendita frazionata in più lotti non risulterebbe coerente con lo stato di fatto dei luoghi né economicamente conveniente ai fini della procedura esecutiva.

Pertanto, si è ritenuto opportuno e tecnicamente corretto procedere alla formazione di **un unico lotto di vendita**, comprendente entrambe le porzioni immobiliari, così come attualmente accorpate.

La presente perizia è stata quindi strutturata e redatta con riferimento ad un **unico lotto esecutivo**, corrispondente all'insieme delle unità immobiliari come sopra descritte.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

DODICESIMO PUNTO

- *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.);*

Risposta al quesito

Dall'esame della documentazione acquisita (titoli edilizi, certificazioni urbanistiche, visure catastali e ipotecarie) nonché dagli accertamenti effettuati, **non risultano elementi idonei a ricondurre l'immobile pignorato nell'ambito dell'edilizia convenzionata o agevolata**, né emergono interventi edilizi assistiti da benefici pubblici tali da determinare l'applicazione della disciplina di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

Pertanto, **non sussistono i presupposti per l'applicazione della normativa richiamata**.

Conseguentemente, nel caso di specie **non risultano operanti vincoli, limiti o oneri** riconducibili a tale disciplina, quali – a titolo esemplificativo – limitazioni alla successiva alienazione dell'immobile, vincoli sul prezzo di vendita o determinazione di canoni di locazione calmierati.

L'immobile deve quindi ritenersi **libero da vincoli convenzionali di natura pubblicistica** e soggetto al regime ordinario della vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva.

Conclusioni

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti della procedura, effettuati i sopralluoghi, eseguiti i rilievi metrici e fotografici, svolte le verifiche catastali, urbanistiche ed ipotecarie e acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici competenti e le parti interessate, ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

Le operazioni peritali hanno consentito di identificare il bene pignorato, ricostruirne la situazione proprietaria nel ventennio, verificarne la conformità catastale e urbanistico-edilizia, nonché accertarne lo stato di possesso e le condizioni manutentive.

È stato inoltre accertato che l'immobile, originariamente costituito da due distinte unità immobiliari, risulta attualmente accorpato in un'unica unità funzionale e catastale, con conseguente impostazione della presente stima su unico lotto di vendita.

Stato di occupazione

L'immobile risulta **occupato in forza di contratto di comodato d'uso gratuito**, stipulato in data **01/04/2019**, con scadenza prevista al **31/03/2039**.

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Il suddetto titolo, in quanto registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento, deve ritenersi **opponibile alla procedura esecutiva**, con conseguente permanenza dell'occupazione sino alla naturale scadenza del rapporto, salvo diverse determinazioni dell'Autorità Giudiziaria.

Oneri a carico dell'aggiudicatario

Sono stati individuati i seguenti oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- **Spese condominiali pregresse (ultimi due anni anteriori al pignoramento): € 9.532,59**
- **Costi per regolarizzazione edilizia e urbanistica delle difformità riscontrate: € 9.985,00**

Tali importi non risultano compresi nel valore di stima e dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario successivamente all'acquisto.

Valore finale

Sono stati inoltre individuati e quantificati gli ulteriori oneri gravanti sul bene, con particolare riferimento alle spese condominiali pregresse e ai costi necessari per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate.

Alla luce delle indagini svolte e delle fonti di mercato utilizzate (OMI, borsino immobiliare e comparabili), nonché tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del suo stato conservativo, della limitata appetibilità commerciale e della presenza di titolo di occupazione opponibile alla procedura, è stato determinato il più probabile valore di mercato.

Il valore finale di stima è pari a:

€ 79.900,00 (euro settantanovemilanovecento/00)

Tanto si riferisce in evasione dell'incarico ricevuto, restando il sottoscritto a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Agliano Terme lì 30 APRILE 2026

In Fede il CTU
Geom. Saul Boffa
(FIRMATO DIGITALMENTE)

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0

Elenco allegati

Allegato 1.a – Variazione catastale (DOCFA) e visure catastali aggiornate

Allegato 2.a – Titolo di provenienza e decreto di trasferimento

Allegato 3.a – Elaborati grafici e documentazione fotografica (.jpeg)

Allegato 4.a – Contratto di comodato d'uso gratuito

Allegato 5.a – Ispezione ipotecaria aggiornata

Allegato 5.b – Regolamento condominiale e tabelle millesimali

Allegato 6.a – Documentazione condominiale (bilanci e spese)

Allegato 7.a – Pratiche edilizie e documentazione urbanistica

Allegato 8.a – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Studio Di Progettazione **Geom. Saul Boffa**
Via Alla Stazione 19 14041 Agliano Terme AT - C.F. BFF SLA 73M21 A479N P.I. 01218180055 - Tel. 3486045987
E-mail saulboffa@yahoo.it PEC saul.boffa@geopec.it sito internet: www.saulboffa.it

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

Firmato Da: BOFFA SAUL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f184f4bdb2a19d7228fc7d99b6e3bd0