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

STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
ROMERIO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. n° 150/2026

Promossa da

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX X *(C.F.), corrente in (TO), Via in persona dell'amministratore pro tempore M.C. Amministrazioni di AAA Perito Ind. AAAAA, P.IVA , con sede in Pinerolo (TO), , elettivamente domiciliato in Pinerolo, Corso Porporato 21, presso lo studio dell'Avv. BBBBBB BBBB che lo rappresenta e difende*

- Creditore procedente –

CONTRO

YYYYYYY YYYYY *(CF:), residente in , Via int.*

- Debitore esecutato –

✧✧✧✧✧✧✧✧✧

G.E. Dottoressa Paola DEMARIA

✧✧✧✧✧✧✧✧✧

Studio: Via del Gibuti n. 1/b - 10064 PINEROLO (TO)
Telefoni 0121.396882
Fax 0121.390945
e-mail: romerio@dag.it PEC: massimo.romerio@geopec.it
P.IVA 04187270014
Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)
Tel 011.545858

PROGETTAZIONE CIVILE
RURALE ED INDUSTRIALE, URBANISTICA
PERIZIE SPECIFICHE GIURIDICO/LEGALI
DIVISIONI, RILIEVI TOPOGRAFICI
CON STAZIONE ELETTRONICA TOTALE
PRATICHE CATASTALI

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

SOMMARIO

Premessa Pagg. 5-7

Operazioni peritali Pagg. 8-10

1ª porzione di quesito: *"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., effettuate sotto la sua responsabilità le doverose verifiche, previa acquisizione ex novo presso i pubblici uffici delle informazioni e della documentazione necessari relativamente a tutti i comproprietari e non limitandosi all'esame di quella depositata dal creditore procedente a norma dell'art. 567 c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; … …." Pagg. 11-17

2ª porzione di quesito: *"… … 2. Indichi, sulla base delle verifiche documentali di cui sopra, i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i*

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

proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio e precisi se sussista o meno la continuità delle trascrizioni ;…" Pagg. 18-20

3ª porzione di quesito: *"… … 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg … …."* Pagg. 20-22

4ª 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 … …"* Pagg. 23

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 un quantificazione degli oneri di cancellazione … …"* Pagg. 23-26

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. 26-27

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

7ª porzione di quesito: *"… … 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; … …"*	Pagg. 27-32
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. 33-34
9ª porzione di quesito: *"… … 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; … …"*	Pagg. 34-39
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.)."*	Pagg. 39-40
Conclusioni	Pagg. 40-43
Elencazione Allegati	Pagg. 43-44

✧✧✧✧✧✧✧✧✧

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***
XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Paola DEMARIA, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del 19/01/2021; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita -*senza il contraddittorio delle parti*- con dispositivo datato 06/05/2026, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

QUESITO

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., effettuate sotto la sua responsabilità le doverose verifiche, previa acquisizione ex novo presso i pubblici uffici delle informazioni e della documentazione necessari relativamente a tutti i comproprietari e non limitandosi all'esame di quella depositata dal creditore procedente a norma dell'art. 567 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 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

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

le denunce catastali eventualmente mancanti;

2. indichi, sulla base delle verifiche documentali di cui sopra, 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 e precisi se sussista o meno la continuità delle trascrizioni;

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, 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

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

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 Giudice Dottoressa Paola DEMARIA disponeva che, ultimata la relazione, il Consulente, provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori procedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori esecutati (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **trenta giorni prima** dell'udienza del 29 settembre 2026, e così entro e non oltre il **30 agosto 2026**.

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Svolgimento delle operazioni di consulenza:

Come risulta dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, il custode giudiziario, ha provveduto a notificare alla parte debitrice esecutata, formale comunicazione scritta, recante indicazione del proprio ruolo e delle proprie attribuzioni, nonché dell'imminente necessità di procedere con l'accesso all'immobile interessato dall'atto di pignorato.

In accordo con lo scrivente, veniva indicata quale data fissata per le operazioni di sopralluogo, il **15 giugno 2026**.

Nella data sopra indicata, il custode e il C.T.U., si recavano presso l'immobile oggetto di perizia, al fine di dar corso alle attività istruttorie, delegate dall'Autorità Giudiziaria. Tuttavia, nonostante la preventiva comunicazione, alcun soggetto si presentava sul luogo.

Da informazioni assunte in loco, si prendeva atto che l'U.A., non era più abitata da diverso tempo. Ciò nonostante, il Custode Giudiziario, per maggior scrupolo, lasciava avvisi presso l'unità immobiliare pignorata, richiedendo al debitopre esecutato di essere contattato, allo scopo di evitare l'accesso forzoso.

Non ricevendo comunicazioni di sorta, si rendeva pertanto necessario richiedere l'autorizzazione all'Ill.mo Giudice Dott.ssa DEMARIA, ad accedere forzosamente all'immobile staggito, sita in Pinerolo (TO), Via

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

Bertea 40.

A seguito di richiesta di accesso forzoso depositata in data 25 giugno 2026 e, la conseguente autorizzazione emessa dall'Ill.mo Magistrato, in data **16 luglio 2026**, si procedeva con l'accesso al bene pignorato.

Alla presenza del Funzionario I.V.G. incaricato, dell'Esperto nominato per la redazione dell'elaborato peritale, nonché del fabbro preventivamente incaricato, si è proceduto all'accesso forzoso dell'immobile, mediante apertura delle relative serrature.

L'immobile, pareva non abitato, nonostante la presenza all'interno di alcuni arredi e beni mobili, in evidente stato di abbandono.

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

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

Terminate le attività di sopralluogo, e le ulteriori operazioni tecniche, il custode provvedeva ad acquisire, al fine di garantire la custodia e l'integrità dello stesso, nonché la continuità delle attività, proprie della procedura esecutiva.

Come si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito <u>ricerche presso il Comune di Pinerolo</u>, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la

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

regolarità edilizia del compendio immobiliare.

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

Stante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Paola DEMARIA, considerati tutti gli elementi raccolti da questo perito -*necessari per poter articolare la propria relazione* - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali, e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Gli avanti citati sopralluoghi sono stati verbalizzati dal custode e, i medesimi documenti, vengono allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

Al termine di questa premessa, dalle verifiche e dagli accertamenti esperiti in loco, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti del procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

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** ed **ELABORATI GRAFICI** esplicativi. Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

1ª porzione di quesito:

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., effettuate sotto la sua responsabilità le doverose verifiche, previa acquisizione ex novo presso i pubblici uffici delle informazioni e della documentazione necessari relativamente a tutti i comproprietari e non limitandosi all'esame di quella depositata dal creditore procedente a norma dell'art. 567 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 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:

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 consulenza, è localizzato in un'area "semicentrale", del Comune amministrativo di Pinerolo e, più

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

precisamente, in Via n.

Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sotto riportato, viene indicata

Mappa Satellitare

con una cerchiatura ***blu*** la posizione del compendio condominiale ove è posto l'immobile pignorato, nei confronti del nucleo cittadino;

Ingrandimento Mappa Satellitare

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

mentre, nella ulteriore mappetta sopra riportata, si evidenzia il contesto cittadino limitrofo allo stabile.

Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono, sotto, fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato[1] -*Catasto Terreni* - concernente il Fg. 48 del Comune di Pinerolo.

In tale elaborato, viene individuato con indicazione ***rossa***, la posizione dello stabile ove si trova l'immobile pignorato (*mappale 449)*.

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

[1] Le mappe NUMERIZZATE sono carte geografiche aggiornate rese informatizzate dall'U.T.E. di Torino. Esse derivano dalla digitalizzazione delle mappe tradizionali e/o cartacee.

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

Identificazione del bene

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta un'Unità Immobiliare (*abitazione con relativi vani accessori*) facente parte di un contesto condominiale, posto nel Comune di Pinerolo, e più precisamente, in Via Bertea n. 40.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Descrizione catastale dell'immobile

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

CATASTO URBANO

N.C.E.U.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
U.I.	--	---	--	-/-	-	-	-,- vani	€ ---,--

INDIRIZZO: VIA M. PIANO

INTESTAZIONE CATASTALE:

- **YYYYYYY YYYYY** - *(Cod. Fisc.)*

  nato a (TO) il

  Diritto di Nuda proprietà per 1000/1000

- **CCCC CCCCCCCCCC** - *(Cod. Fisc.)*

  nata a (TO) il

  Diritto di Usufrutto per 1000/1000

Titoli di proprietà derivanti da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/04/2004 – del fu DDDDDDD DDDDDDDD, Voltura n. - Pratica n.

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

in atti dal / /

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Dall'attenta analisi della documentazione catastale acquisita presso i competenti Pubblici Uffici, nonché dal raffronto della stessa con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune modeste differenze tra la planimetria catastale depositata, e l'attuale configurazione interna dell'immobile.

In particolare, è stato riscontrato che la distribuzione di alcune tramezzature interne, non corrisponde esattamente a quella rappresentata nella planimetria catastale vigente. Le differenze rilevate, riguardano esclusivamente una diversa distribuzione degli spazi interni e non comportano modifiche della sagoma, della superficie, della consistenza catastale, della destinazione d'uso o dei prospetti dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, al fine di rendere conforme la documentazione catastale allo stato reale dei luoghi, sarà necessario procedere all'aggiornamento degli atti catastali, mediante presentazione di apposita pratica di variazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", ai

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

sensi della normativa catastale vigente.

L'aggiornamento dovrà essere predisposto da un tecnico abilitato mediante redazione e trasmissione telematica della pratica DOCFA, corredata da nuova planimetria catastale conforme allo stato di fatto, con conseguente allineamento della banca dati catastale. Si precisa, che tale adempimento, riveste esclusivamente natura catastale e non costituisce, di per sé, sanatoria di eventuali difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio, per le quali occorre fare riferimento ai titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune.

Altresì si fa presente che la Signora CCCC CCCCCCCCCC, risulta deceduta in data --/--/----; pertanto occorrerà anche provvedere ad una pratica di riunione di usufrutto, allo scopo di aggiornare la ditta catastale, mediante la presentazione in catasto dell'apposito modello.

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

- N. 1 marca da bollo da € 16,00 per la presentazione della pratica di riunione di usufrutto;
- € 71,00 per diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto per la presentazione della pratica di RIUNIONE DI USUFRUTTO;
- € 140,00 per diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto per la presentazione della pratica DOCFA;
- € 600,00 per compenso professionale delle pratiche di cui sopra,

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

oltre agli oneri accessori di legge (*contributo previdenziale 5% e IVA 22%*).

Il costo complessivo ammonterebbe, pertanto, a **€ 995,60** (*così composto: € 227,00 oneri catastali, € 600,00 per onorario professionale, € 30,00 per contributo integrativo previdenziale e € 138,60 per IVA*).

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Confini catastali

Come si evince dall'atto di provenienza rogito Notaio Audano del 24.02.2000:

E precisamente forma oggetto della presente donazione:

- al piano terzo (4° f.t.): alloggio con accesso dal civico numero 40 di Via Bertea, composto da due camere, tinello con cucinino e servizi, e meglio quello che risulta distinto con il numero 415 (quattrocentoquindici) e tinta gialla nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto a rogito notaio Gramaglia del 14 maggio 1966, registrato a Torino il 3 giugno 1966 al n. 11990, alle coerenze: Via Bertea, alloggio 416, cortile, scala, ascensore, alloggio 414;
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinta con il numero 415 (quattrocentoquindici) e tinta gialla nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria come sopra allegata, alle coerenze: Via Bertea, locale 315, corridoio, locale 215

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X

contro

YYYYYYY YYYYY

2ª porzione di quesito:

"… … 2. indichi, sulla base delle verifiche documentali di cui sopra, 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 e precisi se sussista o meno la continuità delle trascrizioni … …"

Dato atto di quanto richiesto in questa seconda porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (*certificato storico ventennale n.ro TO 144639 anno 2026*) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Proprietari nel ventennio anteriore a tale data e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio

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

La provenienza dell'immobile in analisi, risulta la seguente:

- atto rogito Notaio EEEEEEEEE EEEEEE del rep. registrato a Pinerolo , trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data ai n°

  Con tale negozio giuridico, i Signori DDDDDDD DDDDDDDD e CCCC CCCCCCCCCC, riservandosi l'usufrutto totale e vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, donarono al figlio YYYYYYY YYYYY la nuda proprietà su:

  PINEROLO - Via Bertea n. 40

  - 3° Piano (4°p.f.t.) alloggio composto da due camere, tinello con cucinino e servizi; distinto n° --- e tinta gialla nella planimetria allegata ad atto rogito Notaio FFFFFFFF FFFFFFFF del reg. Torino n°

  - P. Sotterraneo un locale ad uso cantina, distinto n° --- e tinta gialla nella planimetria suddetta

  Immobili censiti al N.C.E.U. Fg. n° sub. °P. vani

Secondo quanto risulta dal citato atto Notaio FFFFFFFF del / / ai locali donati, compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio pari a 8,80 / 1.000.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

OSSERVANZA:

☞ **REGOLAMENTO di CONDOMINIO**

rogito Notaio FFFFFFFF FFFFFFFF del / / rep. / ,

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

trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data / / ai n° /

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

3ª porzione di quesito:

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

Descrizione generale del compendio immobiliare

L'immobile interessato della presente consulenza, fa parte di un ampio compendio immobiliare, localizzato in un'area "semicentrale", del Comune di Pinerolo e, più precisamente, in Via n. .

Esternamente, l'immobile si presenta in condizioni complessivamente

Vista strada dello stabile

buone, con pareti perimetrali parte intonacate, parte in laterizio a vista

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

e, parte, rivestite in materiale lapideo.

L'unità pignorata è posizionata al piano Terzo di detto stabile, accessibile sia a mezzo di scala condominiale, sia a mezzo di ascensore comune.

L'immobile, attualmente in condizioni di abbandono, si compone di:

- tinello, con cucinino/angolo cottura, avente pavimentazione in graniglia, e pareti prevalentemente intonacate (*fatta eccezione per l'angolo cottura, che risulta rivestito in materiale ceramico*);
- camera/soggiorno, avente pavimentazione in graniglia, e pareti parzialmente perlinate;

Vista interna dell'U.I.

- camera da letto, con pavimentazione lignea e pareti intonacate;

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

- un servizio igienico, con pavimentazione e rivestimenti ceramici;
- due piccoli ripostigli.

I serramenti esterni sono prevalentemente metallici, sprovvisti di vetrocamera comunque dotati di avvolgibili per l'oscuramento notturno.

Il riscaldamento risulta centralizzato, e i terminali di erogazione del calore, sono termosifoni, dotati di termovalvole e contabilizzatori.

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

Completano la consistenza del bene pignorato una cantina, posizionata al piano interrato, attualmente al rustico, ovvero con pavimentazione in battuto cementizio, pareti in mattoni a vista, e solaio con putrelle anch'esse a vista.

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

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

4ª porzione di quesito:

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

Come riportato nel verbale di stato di occupazione dell'immobile redatto dal custode, l'immobile risulta attualmente libero da persone ed in stato di abbandono; al suo interno sono stati rinvenuti unicamente degli arredi (*vecchi mobili, sedie, scatoloni, ecc.*) palesemente inutilizzati da tempo.

Si precisa, come da verbale di sopralluogo del Custode Giudiziario, che da informazioni assunte presso i condomini dello stabile ove è ubicato il bene pignorato, si è appreso che il predetto immobile, non sarebbe più abitato da molto tempo.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

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

ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione; … …"

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari *(aggiornamento al 06/08/2026)* e, comparato con quanto riportato nella certificazione allegata al fascicolo di causa.

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

1. ***IPOTECA conc. Amministrativa/Riscossione*** iscritta il 22/02/2016 ai n° 1.005/111 - € 437.521,28 / cap. € 218.760,64

a favore: GGGGGGGGG GGGG G.G.G.
con sede a – Cod. Fisc.
contro: YYYYYYY YYYYY
per 1/1 nuda proprietà
grava: PINEROLO C.F. Fg. n° sub.

2. ***IPOTECA Conc. Amministrativa/Riscossione*** iscritta il 22/02/2016 ai n° 1.006 / 112 - € 422.495,02 / cap. € 211.247,51

a favore: GGGGGGGGG GGGG G.G.G.
con sede a – Cod. Fisc.
contro: YYYYYYY YYYYY
per 1/1 nuda proprietà
grava: PINEROLO C.F. Fg. n° sub.

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***
XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

3. ***IPOTECA Conc. Amministrativa/Riscossione*** iscritta il 04/11/2021 ai n° 9.690 / 1.226 - € 543.544,68 / cap. € 271.772,34

a favore: HHHHHHH HHHHH HHHHHHH-HHHHHHHHHHH

con sede in – Cod. Fisc.

contro: YYYYYYY YYYYY

per 1/1 nuda proprietà

grava: PINEROLO C.F. Fg. n° sub.

4. ***PIGNORAMENTO Immobiliare*** trascritto il 06/03/2026 ai n° 2.020 / 1.609

a favore: XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX X

con sede a – Cod. Fisc.

contro: YYYYYYY YYYYY

per 1/1 piena proprietà

grava: PINEROLO C.F. Fg. n° sub.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

--- NON risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 06/08/2026

--- si evidenzia come le 3 ipoteche "Conc. Amministrativa/Riscossione" gravano la nuda proprietà, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà. **All'uopo si precisa che la Sig. CCCC CCCCCCCCCC è deceduta in data / /**

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura** (*la 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 pignoramento

--- per ogni ipoteca Concessioni Amministrative conviene calcolare l'importo sul prezzo di aggiudicazione (cioè 0,5% sul prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00 - l'importo calcolato non deve essere inferiore ad € 294,00)

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

6ª porzione di quesito:

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

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

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

L'amministratore rispondeva all'esperto valutatore come segue:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione dell'immobile pignorato R : Allego prospetto di riparto consuntivo GESTIONE 2025/2026 evidenziato alla posizione n 71 – (tot. Preventivo 1.402,74 Euro)

- le spese straordinarie deliberate R : Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate

- le spese condominiali non pagate negli ultimi due ann R : Allego prospetto di riparto consuntivo GESTIONE 2024/2025 evidenziato alla pos 71 – (tot. Consuntivo 3.637,84 Euro)

Ovviamente, la documentazione fornita dall'amministratore, verrà acclusa alla presente come Allegato E.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

7ª porzione di quesito:

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

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

Dalle verifiche condotte è emersa la seguente cronistoria:

- con domanda datata 17.05.1963 la proprietà IIIIIIII – LLLLL

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

richiese il rilascio di licenza edilizia, per edificare un fabbricato a sei piani fuori terra, servito da 14 scale;

- in 25.05.1963 la Commissione Igienico Edilizia, rilasciò parere favorevole condizionato, all'abbassamento dell'erigendo fabbricato di un piano, portandolo a cinque piani fuori terra;
- in data 31.05.1963, la Società MMMMMMMMMM MMMMMMMM MMMMM, riferendosi all'originaria domanda del 17.05.1963 presentò due nuove planimetrie redatte in conformità alle disposizioni della Commissione Igienico Edilizia (*a cinque piani fuori terra*) e contestualmente, richiese la suddivisione della Licenza in tre lotti distinti (A, B e C). Il lotto A a fronte nord-est, il lotto B Via Midana e risvolti, il lotto C fronte ovest;
- in data 04.06.1963 la MMMMMMMMMM MMMMMMMM MMMMM, produsse progetto modificato relativo alla costruzione di cui sopra, limitato a cinque piani fuori terra, ed immutate le 14 scale;
- in data 30.12.1963, la MMMMMMMMMM MMMMMMMM MMMMM, notificò al Comune di Pinerolo che, con seguito di rogito Notaio FFFFFFFF di Torino, avvenne il passaggio di proprietà del terreno sito in Pinerolo, Via Midana e Vie "da denominarsi" (*Foglio 48 mappale 367/d*) dai Signori IIIIIIII – LLLLL, alla MMMMMMMMM MMMMMMM MMMM. Contestualmente, venne chiesta l'autorizzazione per costruire un primo lotto del complesso, pari ad 8 scale, 7 negozi, 76 alloggi con 230 vani

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

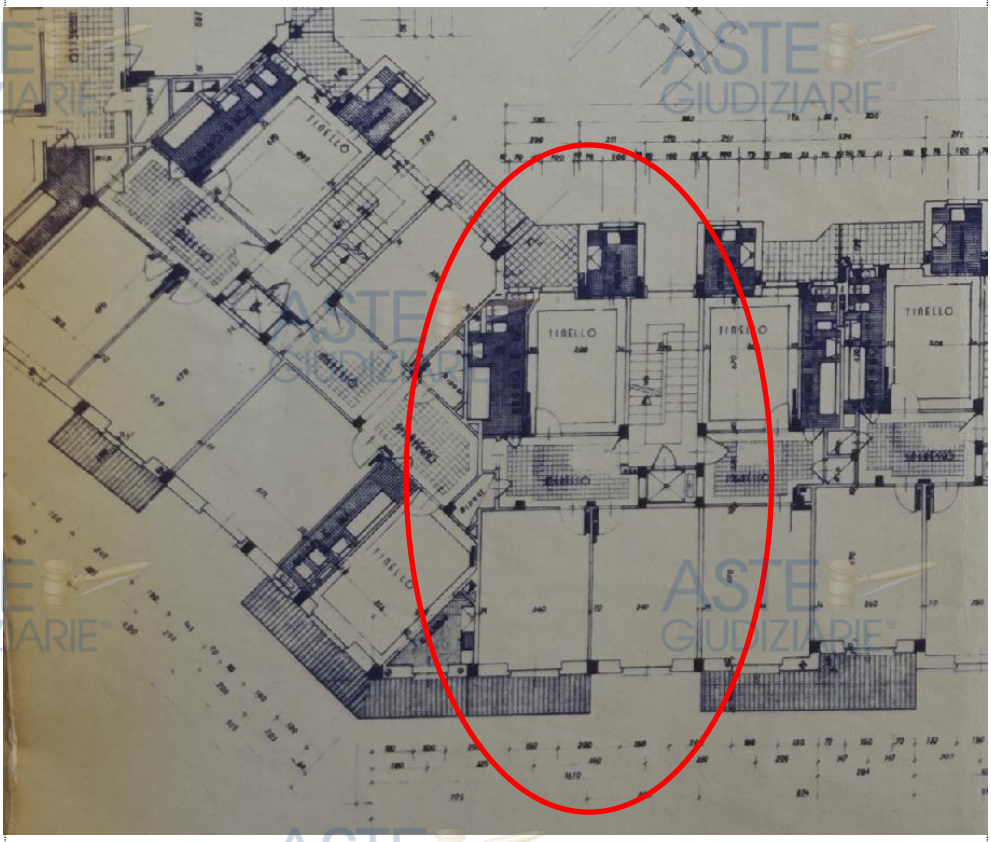
utili. Tale licenza, la numero 69 fu rilasciata in data 17.01.1964.

- in data 22.01.1964 la Società MMMMMMMMMM MMMMMMMM MMMMM, richiese al Comune di Pinerolo il rilascio di una nuova Licenza Edilizia in variante alla suddetta L.E. n. 69 del 17.01.1964 per ampliamento dell'edificio portandolo in aderenza con quello dalla stessa Cooperativa già costruito con Licenza n. 892 del 18.07.1962 (*lato Via Demo*);
- in data 17.02.1964 il Comune di Pinerolo, rilasciò la Licenza Edilizia n. 195, di variante alla L.E. 69, che porta il numero di unità da 76 ad 81 ed a vani 254 anziché 230;
- in data 27.04.1964 la proprietà IIIIIIII – LLLLL chiese al Comune di Pinerolo il rilascio dell'autorizzazione ad edificare il lotto a ponente e giorno del complesso originario (*lotto identificato al catasto al Foglio 48 mappale 367/b*);
- in data 05.05.1964 il Comune di Pinerolo rilasciò la relativa Licenza Edilizia n. 456;
- in data 27.05.1964 la proprietà IIIIIIII – LLLLL, chiese al Comune di Pinerolo, la suddivisione della licenza in 2 distinti lotti (*Lotto A fronte giorno su Via Midana, Lotto B fronte sera su Via a denominarsi*);
- in data 01.06.1964 il Comune di Pinerolo autorizzò la realizzazione in due distinti lotti, con le stesse condizioni fissate per la Licenza Edilizia originaria del 05.05.1964;

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

- in data 03.06.1964 il Sig. NNNNN Rag. NNNNN, amministratore della Società OOOOOO, acquirente dell'immobile sito in Pinerolo, Via Midana, (Lotto A) chiese al Comune di Pinerolo l'autorizzazione a costruire un fabbricato secondo il progetto già approvato con la Licenza del 05.05.1964, limitatamente al Lotto A;
- in data 06.08.1964 venne autorizzato lo stralcio del Lotto A, portandolo a nome di Condominio OOOOOOOO.
- In data 14.1.1966 veniva rilasciata autorizzazione all'abitazione del lotto B.

L'elaborato grafico riscontrato nei pubblici uffici, che raffigura l'immobile pignorato è il seguente:



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

- Negli archivi risulta infine un Permesso di Costruire in Sanatoria n. 43 del 2024 del 28/10/2024 afferente *un accertamento di conformità per opere eseguite in difformità da titoli edilizi precedenti delle parti comuni dello stabile*.

  Le problematiche riscontrate riguardano essenzialmente:
  - difformità prospettiche, consistenti in diverso posizionamento delle aperture di facciata (*finestre e porte-finestre*);
  - diversa distribuzione di balconi in facciata;
  - errori e/o leggerezze grafiche, come ad esempio la mancata indicazione sui prospetti dei torrini degli ascensori (*questi ultimi già previsti a progetto*);
  - sul lato cortile si è riscontrata l'inversione del posizionamento dei balconi e dei cucinini;
  - difformità interne relative alla conformazione dei vani scala;
  - difformità delle parti comuni al piano seminterrato, relativamente ai corridoi delle cantine e vani tecnici.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

Orbene, alla luce della documentazione acquisita ed esaminata, questo C.T.U. deve segnalare all'Ill.mo G.E. la presenza di alcune modeste difformità edilizio-urbanistiche che necessiteranno di opportuna regolarizzazione.

Nel dettaglio, la medesima problematica già riscontrata sotto il profilo catastale, si ripropone anche sotto il profilo urbanistico-edilizio.

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

Infatti, la distribuzione interna dei locali accertata in sede di sopralluogo da questo C.T.U., non coincide perfettamente con quella rappresentata negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Pinerolo.

Le difformità riscontrate, riguardano esclusivamente piccole diversità distributive degli spazi interni, senza che siano emerse modifiche incidenti sulla sagoma, sul volume, sui prospetti o sulla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Pertanto, al fine di ricondurre lo stato di fatto alla piena conformità urbanistico-edilizia, sarà necessario procedere alla predisposizione e presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi della normativa vigente, finalizzata alla legittimazione delle opere eseguite in difformità rispetto a quanto assentito dai competenti Pubblici Uffici.

I costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate possono essere preventivamente stimati come segue:

- *Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica € 100,00*
- *Pagamento sanzione amministrativa € 1.000,00*
- *Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a sanare le differenze (disegni, CILA, relazione, dichiarazioni varie, ecc) € 1.500,00*
- *Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%) € 421,50*

TOTALE ***€ 3.021,50***

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

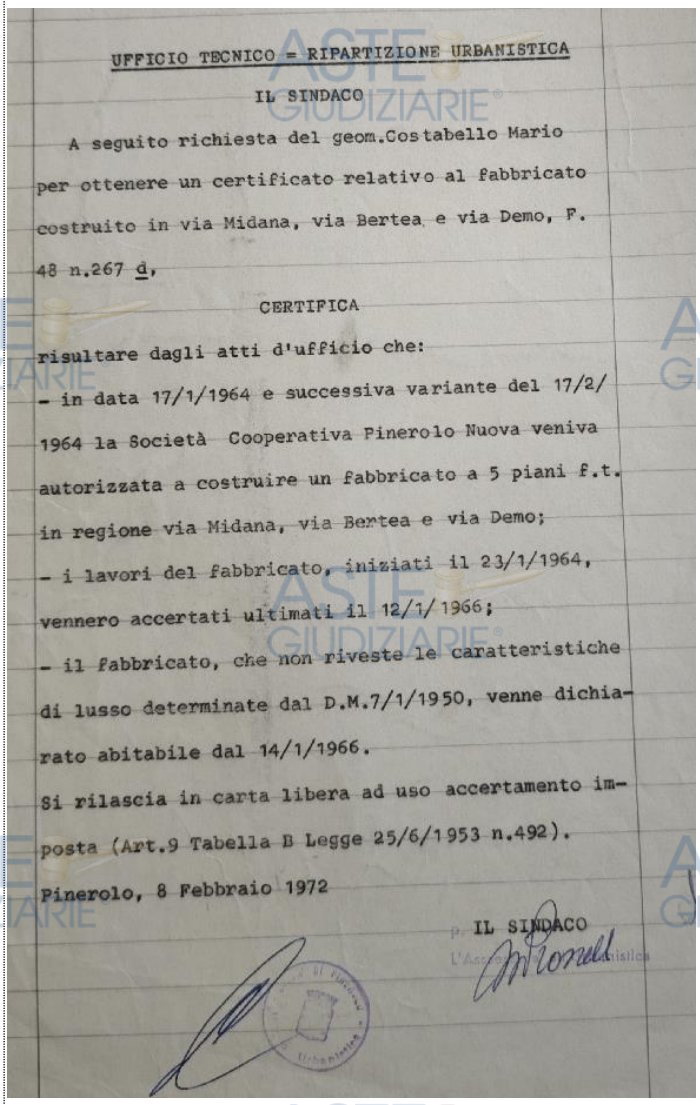
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° ***150/2026***

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXX X
contro
YYYYYYY YYYYY

8ª porzione di quesito:

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

Per quanto attiene alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto già esposto nella precedente sezione del presente elaborato, nella quale sono state illustrate le modeste difformità riscontrate nella distribuzione interna dell'unità immobiliare e le conseguenti modalità di regolarizzazione.



UFFICIO TECNICO = RIPARTIZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

A seguito richiesta del geom.Costabello Mario per ottenere un certificato relativo al fabbricato costruito in via Midana, via Bertea e via Demo, F. 48 n.267 d,

CERTIFICA

risultare dagli atti d'ufficio che:
- in data 17/1/1964 e successiva variante del 17/2/1964 la Società Cooperativa Pinerolo Nuova veniva autorizzata a costruire un fabbricato a 5 piani f.t. in regione via Midana, via Bertea e via Demo;
- i lavori del fabbricato, iniziati il 23/1/1964, vennero accertati ultimati il 12/1/1966;
- il fabbricato, che non riveste le caratteristiche di lusso determinate dal D.M.7/1/1950, venne dichiarato abitabile dal 14/1/1966.

Si rilascia in carta libera ad uso accertamento imposta (Art.9 Tabella B Legge 25/6/1953 n.492).

Pinerolo, 8 Febbraio 1972

p. IL SINDACO

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

Con riferimento, invece, alla questione dell'agibilità, lo scrivente, richiamando le varie dichiarazioni rilasciate dal Comune di Pinerolo, infra riportata, rileva che in data 14.01.1966 veniva rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità relativa al Lotto "B", di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte.

Pertanto, sulla scorta della documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali, si può ritenersi che il fabbricato risulti munito del relativo titolo di abitabilità, non essendo emersi elementi tali da far presumere la successiva revoca o l'inefficacia dello stesso.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SICEE della Regione Piemonte, riscontrando che, l'immobile in parola, **non è provvisto** di Attestato di Prestazione Energetica.

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

9ª porzione di quesito:

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

Valore di mercato

Il C.T.U., al fine di rispondere in modo corretto ed esaustivo a questa porzione di quesito, ha proceduto con l'esprimere un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta ed il bene (*rapporto che è in funzione*

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

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.

Affinché la valutazione fosse la più corretta ed equa possibile, sono state prese in considerazione -*oltre che la superficie commerciale* - le seguenti caratteristiche:

✓ ***ESTRINSECHE,*** *dovute all'ubicazione del bene (centralità,*

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

accessibilità, …);

- ✓ ***INTRINSECHE**, (panoramicità, luminosità, prospicienza, … …);*
- ✓ ***TECNOLOGICHE**, livello di rifinitura, impianti, caratteristiche tecniche dell'Unità Abitativa;*
- ✓ ***GIURIDICHE**, ovvero situazioni di uso, affitti, servitù, … …;*
- ✓ *nonché qualsiasi altra particolarità che possa influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.*

In prima battuta, il valore da assumere quale base della presente perizia, è stato determinato mediante l'applicazione del metodo comparativo (*Market Comparison Approach – MCA*), fondato sull'analisi delle compravendite di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene oggetto di valutazione.

A tal fine, lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari territorialmente competente, esaminando gli atti di compravendita trascritti nel corso degli ultimi due anni.

L'indagine è stata orientata all'individuazione di immobili comparabili sotto il profilo della destinazione d'uso, della consistenza, delle caratteristiche costruttive e tipologiche, dello stato manutentivo, dell'epoca di costruzione, della localizzazione, del contesto urbanistico e di ogni altro elemento suscettibile di incidere sulla formazione del valore di

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

mercato.

La mera individuazione dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita, non è stata ritenuta di per sé sufficiente ai fini estimativi. Per tale ragione, ciascuna transazione, è stata sottoposta ad un'attenta attività di verifica e di validazione mediante specifiche indagini di mercato svolte presso fonti primarie (*operatori del settore immobiliare, professionisti, banche dati specializzate e ulteriori fonti qualificate*), al fine di accertarne la concreta attendibilità, l'effettiva riconducibilità a normali condizioni di libero mercato e l'assenza di circostanze eccezionali o particolari, che potessero aver influenzato il prezzo di compravendita.

Successivamente, i valori rilevati sono stati opportunamente normalizzati e resi omogenei rispetto alle caratteristiche del bene oggetto della presente valutazione, applicando i necessari coefficienti di aggiustamento in relazione alle differenze riscontrate tra i comparabili e l'immobile stimando. In particolare, sono stati considerati gli elementi differenziali relativi alla localizzazione, alla consistenza, alla superficie commerciale, alla destinazione urbanistica, allo stato di conservazione e manutenzione, alla qualità costruttiva, alla vetustà, all'esposizione, alla panoramicità, all'accessibilità, alla disponibilità di pertinenze e ad ogni altro fattore ritenuto economicamente significativo.

L'analisi comparativa così sviluppata ha consentito di determinare un intervallo di valori unitari di mercato ritenuto rappresentativo del segmento immobiliare di riferimento.

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

Dalla ponderazione dei dati raccolti, opportunamente depurati da eventuali valori anomali e pesati in funzione del grado di comparabilità di ciascuna transazione, è stato possibile individuare il più probabile valore unitario di mercato attribuibile al bene in esame.

Pertanto, sulla base degli accertamenti eseguiti, delle verifiche documentali effettuate e delle indagini di mercato svolte, sono stati individuati i seguenti valori di riferimento, assunti quale base estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia.

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
Immobile	*mq*	*€/mq*	*€*
Unità Immobiliare *distinta al N.C.E.U. al Fg. mappale sub. (alloggio posto al terzo piano, oltre a vano cantinato localizzato al piano interrato).*	80,90[2]	1.000,00	80.900,00
Arrotondato per difetto a			**80.000,00**

N.B.

Il bene viene stimato comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e

[2] Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda del pavimento, il 100% dei muri in proprietà, il 30% balconi e 30% cantina

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

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, il valore dell'immobile risulta arrotondato per difetto a

€ 80.000,00 diconsi Euro ottantamila/00

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

Il successivo comma 377 dispone che, qualora l'esecuzione risulti già

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

iniziata, il Giudice dell'Esecuzione debba sospendere il procedimento secondo le modalità previste dal comma 376, al fine di consentire ai soggetti ivi individuati di intervenire nella procedura per tutelare la finalità sociale degli immobili e, se del caso, sospendere la vendita degli stessi.

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

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

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

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

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

RIEPILOGO DATI SALIENTI

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

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

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 Paola DEMARIA* si possono così sinteticamente riassumere:

☞ l'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, risulta un Unità Immobiliari, facente parte di un grosso compendio condominiale, localizzati nel Comune Amministrativo di Pinerolo, in Via n. .

Trattasi di un alloggio, posto al piano terzo (*accessibile sia a mezzo di scala condominiale che di ascensore comune*), con relativa pertinenza (*cantina*) al piano interrato.

☞ Catastalmente, l'immobile risulta censito come segue:

- *N.C.E.U. Fg. mappale subalterno*

☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria dell'immobile periziato in forza di Atto rogito Notaio EEEEEEEEEE EEEEEE del rep. reg. Pinerolo il , trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data ai n°

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

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

formalità:

1) *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 22/2/2016 ai n° 1.005 / 111*
2) *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 22/2/2016 ai n° 1.006 / 112*
3) *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 4/11/2021 ai n° 9.690 / 1.226*
4) *Pignoramento immobiliare trascritto il 6/3/2026 ai n° 2.020 / 1.609*

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

☞ Come detto in consulenza, l'immobile in analisi risulta inutilizzato, attualmente in stato di abbandono.

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, si sono riscontrate modeste divergenze, che potranno essere regolarizzate a mezzo di C.I.L.A. in Sanatoria

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

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

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **Euro 80.000,00 (*Euro ottantamila/00*)** e dovrà essere posto in asta in unico lotto, al fine di evitare sia servitù sia suddivisioni anomale che ne diminuirebbero il valore del compendio.

La stima è fatta a corpo e non a misura, basandosi anche sui comparabili reperiti (*Rogito Notaio PPPPP del 24/11/2025 rep 7.850/6.703; Rogito Notaio EEEEEE del 23/12/2025 rep. 7.602/6.440; Rogito Notaio QQQQQQQQQ del 01/04/2026 rep. 43.078/24.023 e Rogito Notaio RRRRRRRR del 29/07/2026 rep. 28.565/18.886*)

✧✧✧✧✧✧ ✧✧

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

Pinerolo, lì 25/08/2026

(Geom. Massimo ROMERIO)

ALLEGATI:

1. *Dossier fotografico;*
2. *Copia dei verbali redatti;*
3. *Elaborati grafici*
4. *All. **A**: Accertamento esperiti presso la C.RR.II.*
5. *All. **B**: Estratto di mappa;*

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

6. *All. **C**: Documentazione catastale;*
7. *All. **D**: Certificato di morte della Signora CCCC;*
8. *All. **E**:. documentazione contabile del palazzo;*
9. *All. **F**: atto di provenienza.*

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