

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola D'ADDATO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 664/2024

**Creditore
Procedente:**

**Debitori
Esecutati:**

**Profess.
Delegato:**

Avv. Caterina BERTANI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto geometra Maurilio AVARO, con studio in VIGONE (TO), Via Fasolo n. 17/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino n° 7.072 e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, già nominato quale esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe,

a seguito del Ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato in data 14 aprile 2026 (Ist. n. 20, dep. 15/04/2026) dall'Avv. Caterina Bertani, Professionista Delegata alle operazioni di vendita, con il quale la stessa ha segnalato all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione alcune criticità emerse dalla lettura della perizia di stima depositata in data 29 maggio 2025, e a seguito dell'invito del Giudice dell'Esecuzione a integrare la relazione peritale, formulato con provvedimento in data 20.04.26, provvede a depositare la presente INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA, dando risposta ai quesiti e alle osservazioni formulate nel citato ricorso.

N. 1 – LOTTO 7: AUTORIMESSA NON REALIZZATA

(foglio 41, numero 317, subalterno 44 – BOX 12 "Villaggio Foglienghi")

1.1 Riepilogo dello stato dei luoghi

Come già illustrato nella perizia di stima al paragrafo 3.7, il Lotto 7 risulta catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Rivalta di Torino con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
41	317	44	C/6	2	Mq. 67	€ 266,44

Il bene corrisponde all'area prevista in progetto per la realizzazione di un'autorimessa privata, individuata come BOX 12 nella planimetria del piano interrato e nella Tabella B allegata al Regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 20/05/2014 (rep. 18.006/7.462).

Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato in data 14 aprile 2025, l'autorimessa non è mai stata realizzata: l'area corrispondente risulta inaccessibile dalla corsia di manovra comune in quanto è stato realizzato un muro in blocchi di cemento (fotogramma 62 della perizia). Il lotto risulta pertanto fisicamente inesistente come autorimessa, sebbene la relativa unità immobiliare risulti regolarmente censita in catasto.

1.2 Titoli edilizi – verifica della validità del Permesso di Costruire

Il complesso edilizio "Villaggio Foglienghi" è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 269/2010 rilasciato in data 10/02/2011, e del successivo Permesso di Costruire n. 82/2011 in variante al predetto. I lavori hanno avuto il seguente iter:

Evento	Data
Inizio lavori	23/01/2011
Fine lavori dichiarata	03/02/2014
Agibilità	Non risulta rilasciata
CILA piani sottotetto (art. 6 D.P.R. 380/2001)	26/06/2015 – prot. 15437/61

Il progetto approvato con il PDC n. 269/2010 (e variante n. 82/2011) prevedeva, al piano interrato, la realizzazione di n. 19 autorimesse private, tra le quali il BOX 12, corrispondente al Lotto 7 oggetto della presente integrazione.

La dichiarazione di fine lavori del 03/02/2014 ha formalmente concluso l'iter edilizio relativo al PDC n. 269/2010. Il BOX 12, tuttavia, non è mai stato costruito. Ciò configura una **difformità rispetto al progetto approvato e un'incompletezza dell'opera assentita**.

Sulla base di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il PDC n. 269/2010 (e la variante n. 82/2011), avendo già prodotto i propri effetti con la dichiarazione di fine lavori del

03/02/2014, **non possa più ritenersi efficace per consentire la realizzazione del BOX**

12. Ne consegue che per procedere alla costruzione dell'autorimessa sarà necessario ottenere un nuovo titolo edilizio abilitativo, la cui tipologia (Permesso di Costruire, SCIA in alternativa, CILA) dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino in base alla normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Si raccomanda all'aggiudicatario di acquisire preventivamente un parere informale dall'Ufficio Tecnico Comunale prima di intraprendere qualsiasi procedura amministrativa.

1.3 Fattibilità materiale della costruzione e stima dei costi

Dall'esame dello stato dei luoghi, della fotografia depositata (fotogramma 62) e della documentazione progettuale acquisita, la realizzazione dell'autorimessa BOX 12 richiederebbe i seguenti interventi principali:

- Demolizione del muro in blocchi di cemento realizzato al fondo della corsia di manovra comune, che attualmente preclude l'accesso all'area destinata al BOX 12;
- Scavo e sistemazione del piano di calpestio nell'area di mq. 67 circa, da portare al piano finito previsto in progetto;
- Realizzazione delle strutture murarie perimetrali, ove non già presenti come parti del fabbricato;
- Verifica statica e, se necessario, consolidamento del solaio di copertura dell'area (coincidente con il piano della corsia di manovra sovrastante);
- Posa in opera di portone basculante o sezionale con apertura verso la corsia di manovra;
- Realizzazione degli impianti (impianto elettrico, punti luce, eventuale ventilazione forzata);
- Opere di impermeabilizzazione delle pareti e del solaio, ove necessario.

In via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, il costo complessivo delle opere di costruzione sopra elencate è stimabile come segue:

Voce di costo	Importo indicativo
Opere edili (demolizione muro, scavo, strutture, finiture)	€ 3.000,00
Portone basculante/sezionale	€ 1.000,00
Impianto elettrico e illuminazione	500,00
Impermeabilizzazioni (se necessarie)	€ 500,00
Nuovo titolo edilizio (oneri + onorario prof.)	€ 1.500,00
Variazione catastale	€ 500,00
TOTALE STIMATO (lordo IVA)	€ 7.000,00

Si precisa che la fattibilità materiale dell'intervento è condizionata dalla verifica strutturale del solaio sovrastante e dall'assenza di interferenze con impianti condominiali esistenti (scarichi, tubazioni, cavi), da accertarsi mediante idonea indagine tecnica affidata a professionista abilitato prima dell'inizio dei lavori.

1.4 Fattibilità urbanistica e amministrativa

Sotto il profilo urbanistico, il bene ricade in **zona urbanistica DE – zona DE8, Tab. DE8, classe PAI IIb, sottoclasse IIb** (art. 78 NTA – P.R.G.C. del Comune di Rivalta di Torino), con vincolo filari di alberi in progetto. La destinazione a parcheggio/autorimessa privata è compatibile con la zona urbanistica.

Trattandosi di un'opera già prevista dal progetto edilizio approvato con il PDC n. 269/2010, la sua realizzazione potrebbe astrattamente beneficiare di una procedura semplificata rispetto a un intervento del tutto nuovo; tuttavia, essendo il PDC originario da ritenersi esaurito (come argomentato al paragrafo 1.2), sarà necessario presentare un nuovo titolo abilitativo, la cui tipologia dovrà essere definita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

1.5 Considerazioni e rimessione al Giudice dell'Esecuzione

In ragione di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene utile precisare quanto segue:

- Il Lotto 7 non costituisce un'autorimessa esistente, bensì un'area al piano interrato, catastalmente censita come C/6, nella quale avrebbe dovuto essere realizzata un'autorimessa, ma che di fatto non è mai stata costruita;
- L'aggiudicatario acquisterebbe il diritto reale e la disponibilità dell'area, con la facoltà – previo ottenimento del nuovo titolo edilizio – di procedere alla costruzione dell'autorimessa, sostenendo i relativi costi stimati al precedente paragrafo 1.3;
- La realizzazione è materialmente e urbanisticamente possibile, previa esecuzione degli adempimenti amministrativi e dei lavori descritti;
- La valutazione di € 2.000,00 (lordi) assegnata in perizia si conferma congrua, tenuto conto che l'area non ha autonoma utilizzabilità allo stato attuale e che i costi di costruzione e di ottenimento del titolo edilizio sono rilevanti rispetto al valore finale del bene.

Lo scrivente rimette ogni ulteriore valutazione giuridica – in merito all'opportunità di porre in vendita il Lotto 7 e alle modalità di descrizione nell'avviso di vendita – all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e al Professionista Delegato, suggerendo che nell'avviso di vendita il bene sia descritto con massima trasparenza come: ***"area al piano interrato di mq. 67 circa, catastalmente censita come autorimessa (C/6 sub. 44), mai realizzata, ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere e spesa per la sua eventuale costruzione a carico esclusivo dell'aggiudicatario"***.

N. 2 – SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE DEI LOTTI 4, 5, 6, 7

(Condominio "Villaggio Foglienghi" – Via Sibilla Aleramo nn. 1-3-5-7-9, Rivalta di Torino)

A seguito delle osservazioni formulate nel ricorso ex art. 591 ter, lo scrivente ha effettuato ulteriori verifiche presso l'amministratore pro tempore del Condominio "Villaggio Foglienghi" e ha acquisito documentazione contabile aggiornata al fine di chiarire la situazione debitoria dei Lotti da 4 a 7.

La stessa è pervenuta all'esperto con comunicazione in data 30/04/2025 ed allegata alla relazione peritale (RGE 664_2024_8), qui seguentemente riportata

2.1 Quadro riepilogativo aggiornato delle spese condominiali

Sulla base della documentazione aggiornata fornita dall'amministratore, si fornisce il seguente quadro riepilogativo per ciascun Lotto:

Lotto	Subalterno	Millesimi (Reg. Cond.)	Millesimi (Riparto 2024)	Debito residuo storico	Quota annuale 2025
Lotto 4	Sub. 18	0,24	0,24	€ 17,79	€ 5,54
Lotto 5	Sub. 27	0,24	0,24	€ 68,87	€ 5,28
Lotto 6	Sub. 42	5,871	5,871	€ 4.166,65	€ 410,29
Lotto 7	Sub. 44	5,922	0,00	€ 486,89	€ 0,00

I debiti residui storici sopra indicati sono relativi alle gestioni condominiali degli anni precedenti. Ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., l'aggiudicatario risponde in solido con il debitore esecutato del pagamento dei contributi condominiali relativi alle sole ultime due annualità precedenti all'acquisto.

2.2 Lotto 7 – Discrepanza tra millesimi del Regolamento Condominiale e millesimi di riparto

Come segnalato dal Professionista Delegato, il Regolamento di Condominio a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 20/05/2014 (rep. 18.006/7.462) assegna al BOX 12 (Lotto 7, sub. 44) una quota millesimale di proprietà generale pari a 5,922 millesimi.

Nel riparto consuntivo relativo alla gestione 01/01/2024 – 31/12/2024, al medesimo bene risulta **invece assegnata una quota millesimale di 0,00**, con la conseguenza che il Lotto 7 non **ha partecipato alle spese ordinarie dell'anno**.

"L'amministratore ha comunicato in data 30/04/2025 che, non essendo mai stato realizzato il BOX 12, il medesimo non è stato inserito nelle tabelle operative di riparto delle spese ordinarie, pur essendo formalmente previsto nel Regolamento Condominiale con 5,922 millesimi di proprietà generale (vedasi mail sottostante).

La questione millesimale andrà eventualmente regolarizzata in sede condominiale da parte dell'aggiudicatario."

Si segnala all'Ill.mo Giudice e al Professionista Delegato che la discrepanza tra i millesimi regolamentari (5,922) e quelli applicati nei riparti (0,00) rappresenta una questione di pertinenza condominiale che l'aggiudicatario dovrà affrontare con l'amministratore pro tempore successivamente all'acquisto.

2.3 Lotto 7 – Debito di € 486,89 con 0,00 millesimi applicati

Il debito di € 486,89 risultante a carico del Lotto 7 nonostante l'applicazione di 0,00 millesimi nel riparto è stato oggetto di specifica verifica acquisita dall'amministratore circa l'origine del debito di € 486,89.

Il debito risulta riferibile a quote di gestione calcolate in base ai millesimi regolamentari relative alla gestione anni 2023 e precedenti, seguentemente riportati nelle gestioni degli anni gestionali 2024 e 2025.

L'importo è stato imputato al Lotto 7 in base ai millesimi previsti dal Regolamento Condominiale (5,922), applicati dall'amministratore in quella specifica occasione.

RIPARTO CONSUNTIVO SPESE ORDINARIE E RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA DA GESTIONE DAL 01-01-2024 AL 31-12-2024

SIGLA	NOMINATIVO	MM	PROSP -A-	MC	PROSP -B-	MM	PROSP -C1-	MM	PROSP -D1-	MM	PROSP -E-	Kw	PROSP -F-	PROSP -G-	TOTALE IMPORTI	SALDO GESTIONE 2023	IMPORTO VERSATO 2024	SALDO + attivo - passivo	PREVENTIVO 2025
S-D7		0,384	-3,09	0	0,00	0,677	-0,99	0,677	-1,33					0,00	-6,01	65,18	-57,01	2,16	8,54
T-D7		43,640	-415,38	295	-926,48	108,075	-157,57	128,105	-251,98					-1,523,74	-3,278,79	1,101,26	982,71	-1,192,79	3,855,77
T-D7		32,628	-313,26	181	-568,45	80,804	-117,81	95,780	-185,40					-486,29	-1,874,31	593,72	1,248,05	-32,54	2,252,74
T-D7		22,925	-220,19	90	-382,86	48,528	-69,91	86,694	-170,33					-463,89	-1,434,89	405,43	915,40	-114,06	1,658,93
T-D7		26,565	-251,03	51	-160,17	79,409	-115,78	100,344	-197,38					-387,41	-1,115,79	286,49	894,33	65,84	1,388,18
T-D7		33,184	-318,60	164	-515,06	99,194	-144,62	125,344	-246,55					-718,41	-1,943,24	-34,73	2,050,00	72,83	2,399,05
T-D7		42,492	-407,96	27	-84,30	204,373	-297,97	158,011	-310,81					-578,12	-1,675,66	741,26	475,90	-458,50	2,170,90
T-D7		55,126	-529,26	152	-477,38	265,423	-386,98	204,992	-403,22					-1,475,22	-3,272,05	697,65	2,535,83	-38,37	3,865,51
T-D7		26,933	-258,58	16	-50,25	93,547	-136,34	100,183	-197,00					-794,97	-1,437,15	652,72	1,204,05	420,52	1,737,19
S-D7																			
		283,877	-2725,48	976	-3,065,25	1,000	-1,457,96	1,000	-1,967,81					-6,822,15	-16,037,85	4,511,18	10,250,16	-1,276,51	18,536,81
BX-1		5,508	-52,88							111,967	-239,82	16,5	-4,55		-297,26	-79,57	475,05	88,22	344,83
BX-2		1,190	-11,83							24,254	-51,95	0,1	-0,03		-63,40	-16,12	99,58	20,06	83,33
BX-3		1,190	-11,83							24,243	-51,91	0,0			-63,35	-16,11	99,54	20,08	83,31
BX-4		2,482	-23,83							50,450	-108,06	7,4	-2,04		-133,93	-36,10	209,79	39,76	173,44
BX-5		2,445	-23,47							49,891	-106,43	70,7	-19,51		-149,42	-47,89	218,98	21,67	170,44
BX-6		1,404	-13,48							28,334	-61,12	0,8	-0,22		-74,82	-27,76	0,00	-352,08	98,10
BX-7		1,260	-12,10							25,085	-54,84	4,8	-1,32		-68,26	-17,53	105,69	19,90	85,63
BX-8		2,044	-19,62							41,554	-89,00	1,4	-0,39		-109,01	-28,73	171,80	34,06	142,86
BX-9		1,254	-12,04							25,496	-54,61	0,5	-0,14		-66,79	-17,07	104,85	20,99	83,65
BX-10		5,871	-56,37							119,345	-255,62	0,0			-311,99	-3,854,66	0,00	-4,166,65	416,29
BX-11		2,578	-24,75							52,483	-112,24	42,5	-11,73		-148,72	-52,19	232,51	31,69	180,16
BX-12		0,000	0,00							0,000	0,00	0,0			0,00	-486,89	0,00	-486,89	0,00
BX-13		1,569	-15,06							31,898	-68,32	0,4	-0,11		-83,50	-21,18	131,80	26,32	109,96
BX-14		2,349	-22,55							47,738	-102,25	6,8	-1,88		-126,68	-550,63	0,00	-677,31	164,13
BX-15		1,270	-12,19							25,822	-55,31	2,0	-0,55		-68,05	-17,56	106,45	20,84	85,77
BX-16		2,349	-26,39							55,875	-119,68	9,1	-2,51		-145,58	-38,49	135,87	-51,20	192,10
BX-17		1,280	-12,29							26,093	-55,39	0,0			-68,18	-17,27	107,15	21,60	89,65
BX-18		1,290	-12,39							26,093	-55,69	0,0			-68,27	-17,31	107,24	21,64	89,80
BX-19		1,280	-12,34							26,093	-55,69	0,0	0,03		-68,25	-17,25	107,16	21,60	89,65
BX-20		1,290	-12,34							26,093	-55,69	0,0	0,03		-68,25	-17,25	107,16	21,60	89,65
BX-21		1,783	-17,12							36,332	-72,62	0,3	0,08		-94,82	-24,12	149,88	29,04	124,59
BX-22		1,788	-17,17							36,346	-72,65	0,3	-0,08		-95,10	-24,18	149,31	30,03	124,96
TOTALI BOX		43,874	-421,23							891,83	-1,910,19	163,7	-45,18	0,00	-2,376,60	-5,787,25	2,772,85	-5,361,00	3,066,84

CONDOMINIO -VILLAGGIO FOGLIENGHI via S. Aleramo n. 1-3-5-7-9 RIVALTA -TO-

ESERCIZIO CONDOMINIALE STAGIONE 2025 LI, 02-04-2025

Preg. sig. BX-I [REDACTED] box non costruito

La presente per invitarLa a Voler provvedere con cortese sollecitudine al versamento della somma da Lei dovuta secondo le scadenze indicate nel seguente estratto conto. I versamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario sul conto intestato al condominio-Villaggio Foglienghi- via Aleramo n. 1-3-5-7-9 RIVALTA -TO-:

CODICE IBAN - IT26 0 03069 30680 10000 0070538 -presso Intesa Sanpaolo

Nel ringraziarla colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

L' AMMINISTRATORE
Roberto BLANGERO

N.B. - VERSAMENTI ENTRO 10 GG DALLA DATA RICHIESTA.
I pagamenti ritardati di oltre 10 giorni saranno gravati di mora al 0,2%. Ulteriori ritardi autorizzeranno l'amministrazione ad adire le vie legali avvalendosi delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

ESTRATTO CONTO					QUIETANZA
Scadenza	RATA	Gestione 2025	Saldo gestione 2024	TOTALE DA PAGARE	
15-04-2025	RATA -1-	0,00	-486,89	486,89	
15-06-2025	RATA -2-	0,00		0,00	
TOT PREVENTIVO 2025		0,00			
TOTALE COMPLESSIVO DA VERSARE				€.	486,89

2.4 Lotto 6 – Dettaglio del debito residuo di € 4.371,94

Il debito residuo del Lotto 6 (BOX 10, sub. 42) ammonta a **€ 4.576,94**. Al fine di fornire un quadro più chiaro ai potenziali acquirenti, si fornisce il seguente dettaglio per anno di gestione **forniti dall'amministratore**:

Anno gestione	Quota annuale ordinaria	Eventuali spese straordinarie	Saldo a debito
pregresso -2025	€ 4.166,65	€ 0,00	€ 4.166,65
2025	€ 410,29	€ 0,00	€ 410,29
TOTALE			€ 4.576,94

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., l'aggiudicatario è tenuto a rispondere delle sole spese condominiali relative alle ultime due annualità. Le spese antecedenti restano a carico del debitore esecutato.

2.5 Debito "alloggio venduto in asta" – € 4.183,05 da ripartire fra i Lotti 4, 5 e 6

Come già segnalato nella perizia di stima (paragrafo 6.1), la somma di € 4.183,05 indicata dall'amministratore come "debito alloggio venduto in asta da ripartire" è relativa a mancati introiti condominiali conseguenti a precedenti vendite giudiziarie nell'ambito del medesimo Condominio.

Non avendo millesimi assegnati da ripartire per i Lotti 3 (mansarda) e 7 (BOX non costruito), tale somma è stata ripartita dallo scrivente tra i Lotti 4, 5 e 6 in proporzione ai rispettivi millesimi tabellari come segue:

Lotto	Millesimi	Quota di competenza su € 4.183,05
Lotto 4 (sub. 18)	0,24	€ 1,00
Lotto 5 (sub. 27)	0,24	€ 1,00
Lotto 6 (sub. 42)	5,871	€ 24,56
TOTALE	6,351	

2.6 Riepilogo complessivo delle passività condominiali da comunicare agli aggiudicatari

Tenuto conto di tutte le voci sopra esposte, si fornisce il seguente quadro riepilogativo complessivo delle passività condominiali stimate per ciascun Lotto:

Lotto	Debito residuo storico	Quota su € 4.183,05	Spese 2025 (preventivo)	TOTALE STIMATO
Lotto 4	€ 17,79	€ 1,00	€ 5,54	€ 24,33
Lotto 5	€ 68,87	€ 1,00	€ 5,28	€ 75,15
Lotto 6	€ 4.166,65	€ 24,56	€ 410,29	€ 4.601,50
Lotto 7	€ 486,89	€ 0,00	€ 0,00	€ 486,89

Tutti gli importi sopra indicati devono intendersi come puramente orientativi e non vincolanti per lo scrivente.

Si ribadisce che gli aggiudicatari dovranno contattare direttamente l'amministratore pro tempore del Condominio "Villaggio Foglienghi" al fine di ottenere la certificazione aggiornata delle spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., riferita alla data dell'aggiudicazione.

In sede di stesura della tabella finale allegata alla relazione peritale del 29 maggio 2025, per errore materiale di scrittura, al lotto 6 sono state attribuite, e dedotte, spese condominiali per € 12.152,70 al posto di € 4.601,50.

Ne consegue che il valore finale di stima per il Lotto 6 ammonta a € 27.306,40, da intendersi, arrotondato, a **€ 27.000,00** (ventisettemila/00).

Parimenti per i lotti 4 – 5 (cantine), sono state erroneamente indicate spese condominiali insolute per € 335,86 e € 386,34, al posto di € 24,33 e € 75,15; per questi lotti tuttavia tale differenza non modifica il valore finale di stima arrotondato che rimane invariato (**€ 3.500,00** per ogni lotto).

Sottostante viene riportata la **tabella finale aggiornata**

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile coerenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	2%	
Lotto1		€ 7.786,80
Lotto 2		€ 9.366,60
Lotto 3		€ 491,40
Lotto 4		€ 120,00
Lotto 5		€ 120,00
Lotto 6		€ 674,10
Lotto 7 Non sono calcolati non essendoci costruzione		€ 0,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		
Lotto1		€ 30.000,00
Lotto 2		€ 1.000,00
Lotto 3		€ 0,00
Lotto 4		€ 1.000,00
Lotto 5		€ 1.000,00
Lotto 6		€ 0,00
Lotto 7		€ 0,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: Liberi		
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità		
Lotto1 Lotto 2 cadauno		€ 1.158,00
Lotto 3 – 4 - 5 – 6 - 7 cadauno		€ 1.123,00
6. Spese Condominiali insolute		
Lotto 4 millesimi 0,24		€ 24,33
Lotto 5 millesimi 0,24		€ 75,15
Lotto 6 millesimi 5,87		€ 4.601,50
Lotto 7		€ 486,69

Totale valori:		
Lotto 1 Totale		€ 350.395,00
Lotto 2 Totale		€ 456.805,40
Lotto 3 Totale		€ 23.000,00
Lotto 4 Totale		€ 3.500,00
Lotto 5 Totale		€ 3.500,00
Lotto 6 Totale		€ 27.306,40
Lotto 7 Totale		€ 500,00

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili descritti nel precedente punto H1 della relazione peritale, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato in eccesso e/o difetto – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

LOTTO 1 € **350.000,00 (Euro Trecentocinquantamila/09)**
 LOTTO 2 € **457.000,00 (Euro Quattrocentocinquanta settemila/00)**
 LOTTO 3 € **23.000,00 (Euro Ventitremila/00)**
 LOTTO 4 € **3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)**
 LOTTO 5 € **3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)**
 LOTTO 6 € **27.000,00 (Euro Ventisettemila/00)**
 LOTTO 7 € **500,00 (Euro Cinquecento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA	
VALORE DI MERCATO	Lotto 1 € 389.340,00 (Euro Trecentottanta novemila trecentoquaranta/00) Lotto 2 € 468.330,00 (Euro Quattrocento sessantottomila trecentotrenta/00) Lotto 3 € 24.750,00 (Euro Ventiquattromila settecentocinquanta /00) Lotto 4 € 6.000,00 (Euro Seimila/00) Lotto 5 € 6.000,00 (Euro Seimila/00) Lotto 6 € 33.705,00 (Euro Trentatremila settecento cinque/00) Lotto 7 € 2.000,00 (Euro Duemila/00)
RIEPILOGO COSTI	Lotto 1 € 31.158,00 (Euro Trentunomila centocinquanta/00) Lotto 2 € 2.158,00 (Euro Duemila centocinquantotto/00) Lotto 3 € 1.123,00 (Euro Mille centoventi tre/00) Lotto 4 € 2.458,86 (Euro Duemila quattrocentocinquanta'otto/86) Lotto 5 € 2.509,34 (Euro Duemila cinquecentonove/34) Lotto 6 € 6.098,60 (Euro Seimila novantotto/60) Lotto 7 € 1.609,69 (Euro Mille seicentonove/69)

CONCLUSIONI

In risposta alle criticità sollevate dal Professionista Delegato con il Ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato in data 14 aprile 2026, lo scrivente ha svolto le seguenti integrazioni:

- Quanto al Lotto 7 (autorimessa non realizzata): si conferma che il bene oggetto di pignoramento non esiste fisicamente come autorimessa, ma che la sua realizzazione è materialmente e urbanisticamente possibile, previo ottenimento di un nuovo titolo edilizio e previa esecuzione delle opere edili descritte al paragrafo 1.3, con costi stimati indicativamente in € 7.000,00. Si conferma altresì la valutazione di € 2.000,00 (lordi) espressa nella perizia originaria. Si rimette al Giudice dell'Esecuzione ogni decisione sull'opportunità di procedere alla vendita del Lotto e sulle modalità di descrizione nell'avviso.
- Quanto alle spese condominiali dei Lotti 4, 5, 6 e 7: si è fornito un quadro chiarito delle voci di debito, evidenziando in particolare (a) la discrepanza millesimale del Lotto 7 tra Regolamento Condominiale e riparti applicati, (b) la composizione del debito di € 486,89 del Lotto 7, e (c) il dettaglio del debito di € 4.576,94 del Lotto 6.

Tanto si doveva in integrazione all'incarico ricevuto.

Vigone, lì **04-06-2026**

L'esperto stimatore

Dott. Geom. Maurilio AVARO

Allegati:

mail amministratore del 30/04/2025

