TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa xxxxxxxxxxxxxxx

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 22/09/2026 ore 9,30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E 870/2025

PROMOSSA DA

Avvocato **xxxxxxxxxxx** cf. xxxxxxxxx

(Creditore Procedente)

Rappresentato e difeso dall'Avvocato xxxxxxxxxx
Corso Castelfidardo 9 10128TORINO

CONTRO

xxxxxxxxx xxxxxxx nato a Torino (TO) il xxxxx cf. xxxxxxxxxxxx residente in Sant Antonino di Susa (TO) Via Roma 17

(Debitore Esecutato)

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

TABELLA RIEPILOGATIVA	
UBICAZIONE IMMOBILI	Lotto 1 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA TO) via Maisonetta 35 Lotto 2 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) via Maisonetta 35 Lotto 3 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) via Massimo Celso (vicinanze) Lotto 4 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) via Massimo Celso (vicinanze)
TIPOLOGIA U.I.	Lotto 1 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) via Maisonetta 35 abitazione – autorimessa – sgombero Lotto 2 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) terreno uso giardino Lotto 3 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) terreno agricolo Lotto 4 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) terreno agricolo
CONSISTENZA U.I.	Lotto 1 vani 0,5 (abitazione/monolocale) Lotto 2 mq. (giardino) Lotto 3 mq. 1.710 (terreni agricoli) Lotto 4 mq. 907 (terreno agricolo)
DATI CATASTALI	Lotto 1 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) catasto fabbricati foglio xx particella xx subalterno xx Lotto 2 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) catasto terreni foglio xx particella xx Lotto 3 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) catasto terreni foglio xx particelle xxx – xxx Lotto 4 Comune di SANT ANTONINO DI SUSA (TO) catasto terreni foglio xx particella xxx
PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'	

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI	*ISCRIZIONI* nn. **1835/9180** Iscritta il 16/08/2007 presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa Ipoteca legale in forza di atto amministrativo del 10/08/2007 rep. 123880/ 110 A favore: xxxxxxx Spa con sede in Torino (TO) P. Iva xxxxxxxxxxx nn. **104/826** Iscritta il 01/02/2010 presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa Ipoteca legale in forza di atto giudiziario del 21/10/2009 rep. 357/2009 A favore: xxxxxxxxx xxxxxxxx Spa con sede in Bologna (BO) P. Iva xxxxxxxx *TRASCRIZIONI* nn. **1780/2199** del 19/03/2026 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di SUSA Pignoramento a favore xxxx xxxxxx cf. xxx xxxxxxxx (Lotti 1 – 2 - 3 - 4)
DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI	Sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale xx del foglio x per accedere al locale autorimessa (Lotto 1) e che sussiste altresì sul mappale xx servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale xx del foglio xx (lotto 2 giardino).
STATO DI OCCUPAZIONE	Lotto 1: Libero Lotto 2: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura Lotto 3: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura Lotto 4: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura
IRREGOLARITA' EDILIZIE	Lotto 1
IRREGOLARITA' CATASTALI	Lotto 1 Si Lotto 2-3-4 No
VALORE DI MERCATO	Lotto 1 € 55.401,00 (piena proprietà) Lotto 2 € 7.120,00 (piena proprietà Lotto 3 € 2.279,43 (piena proprietà) Lotto 4 € 1.209,03 (piena proprietà)
RIEPILOGO COSTI	Lotto 1 € 6.520,05 Lotto 2 € 500,00 Lotto 3 € 500,00

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

	Lotto 4 € 500,00

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

SOMMARIO

FRONTALINO pag. 1

SCHEDA RIEPILOGATIVA pag. 2

SOMMARIO pag. 5

QUESITO pag. 7

INTRODUZIONE pag. 8

1) TRATTAZIONE QUESITO 1

1.1 Identificazione beni pignorati pag. 8

1.2 Dati catastali pag. 9

2) TRATTAZIONE QUESITO 2

2.1 Titolarità alla data del pignoramento pag. 14

2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà pag. 15

2.3 Titolo anteriore al ventennio pag. 15

3) TRATTAZIONE QUESITO 3

3.1 Descrizione Lotto 1 pag. 16

3.1 Descrizione Lotto 2 pag. 18

3.1 Descrizione Lotto 3 pag. 18

3.1 Descrizione Lotto 4 pag. 19

4) TRATTAZIONE QUESITO 4

Stato di occupazione pag. 19

5) TRATTAZIONE QUESITO 5

5.1 Formalità pregiudizievoli pag. 20

5.2 Diritti reali, vincoli e oneri pag. 21

5.3 Censo, livello e uso civico pag. 22

6) TRATTAZIONE QUESITO 6

6.1 Spese condominiali pag. 22

6.2 Procedimenti giudiziari pag. 22

7) TRATTAZIONE QUESITO 7

Pratiche edilizie pag. 22

8) TRATTAZIONE QUESITO 8

8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica pag. 23

8.2 Attestato Prestazione Energetica pag. 24

8.3 Conformità tecnica impiantistica pag. 24

9) TRATTAZIONE QUESITO 9

Determinazione Valore di Mercato pag. 25

10) TRATTAZIONE QUESITO 10

Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020 pag. 29

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

QUESITI

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

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

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

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

4. accerti 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 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.).

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Il sottoscritto geometra xxxxxxx xxxxxxxxxx, con studio in VIGONE (TO) Via Fasolo numero 17/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 7.072 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. ssa xxxxxxx xxxxxxxxxx in data 20 Aprile 2026.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 22 Settembre 2026 ore 9,30.

In data 26 maggio us alle ore 10,00 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Procedeva in concerto con il custode nominato nella persona dell'Avvocato xxxxxx xxxxxxxxx ad effettuare i sopraluoghi sulle località, con i seguenti risultati, con riferimento ai lotti 1 – 2 – 3 - 4 – (San Antonino di Susa).

L'accesso avveniva in data 26 maggio u.s. alle ore 10,00 e si riscontrava:

per l'immobile Lotto 1 (abitazione): occupato dal debitore esecutato;

per l'immobile Lotto 1 (autorimessa): occupata dal debitore ma **la stessa non è corrispondente a quella identificabile dalla planimetria catastale**; nel merito vedasi le osservazioni e considerazioni di cui ai punti al punto 1.2 seguente;

per l'immobile Lotto 2 (giardino): presenza di recinzione con cancello carraio metallico di ferro chiuso da lucchetto; allo stesso non si è avuto potuto accedervi e il debitore ha comunicato che viene utilizzato da terzo soggetto di cui non è a conoscenza; nel merito si rimanda alle osservazioni di cui al punto 1.2 seguente;

per l'immobile Lotto 3 (terreno): occupato e condotto dal signor xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxx (vedasi verbale di sopraluogo), per il quale rimanda alle considerazioni di cui al punto 1.2 seguente;

per l'immobile Lotto 4 (terreno): risulta visivamente libero, si rimanda alle considerazioni di cui al punto 1.2 seguente.

Di tutti gli immobili venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica qui allegata.

TRATTAZIONE QUESITO 1)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

LOTTO 1: trattasi di alloggio ad uso abitativo posto al piano terreno con accesso dalla via Maisonetta numero 35 composto di disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balcone lato cortile oltre ad autorimessa privata al piano terreno nel cortile e locale di sgombero al piano primo nel cortile (censito come tettoia) soprastante l'autorimessa precedentemente detta.

1.2 DATI CATASTALI

LOTTO 1

Al Catasto Terreni al Fg. **xx** Particella xx (F.u.a. are 2,20) – xxxx (Ente Urbano are 4,16) che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di **SANT ANTONINO DI SUSA come** segue:

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Cat.*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale in mq.*	*Rendita*
xx	**xxx**	**x**		**A/3**	**2**	**vani 4**	**17**	**€ 227,24**
Indirizzo e piano								
Via Maisonetta n. 35 piano T								
xx	**xxx**	**x**		**C/6**	**2**	**mq. 15**	**17**	**€ 39,51**
Indirizzo e piano								
Via Maisonetta n. 35 piano T								
xx	**xxx**	**x**		**C/7**	**U**	**mq. 87**	**99**	**€ 80,88**
Indirizzo e piano								
Via Maisonetta n. 35 piano 1								

Coerenze fg x nr. xxx sub. xx (abitazione): via Maisonetta, passaggio carraio, cortile comune, vano scala comune;

Coerenze fg x nr. xxxx sub. xx (autorimessa) riferita alla corretta proprietà: porticato/cortile comune, altra autorimessa, altra proprietà, altra autorimessa;

Coerenze fg x nr. xxxx sub. xx (sgombero piano primo): distacco su porticato/cortile comune, distacco su altre a autorimesse, distacco su altra proprietà, distacco su cortile comune;

Alla autorimessa e al locale di sgombero al piano primo (censito come tettoia) si accede direttamente dalla via Maisonetta tramite il cortile insistente sui mappali numeri xxx – xxx – xx – xxx del foglio xx.

Note: in atto di vendita a terzi soggetti da parte del dante causa del debitore (xxxxxxxxx xxxxxx) a rogito notaio xxxxxx xxxxxxxx del 09/10/2002 rep. 26588/9948, si cita "danno *atto le parti che esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale xxxx del foglio xx per accedere al locale autorimessa oggetto di atto, e che insiste altresì sul mappale xxxx*

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

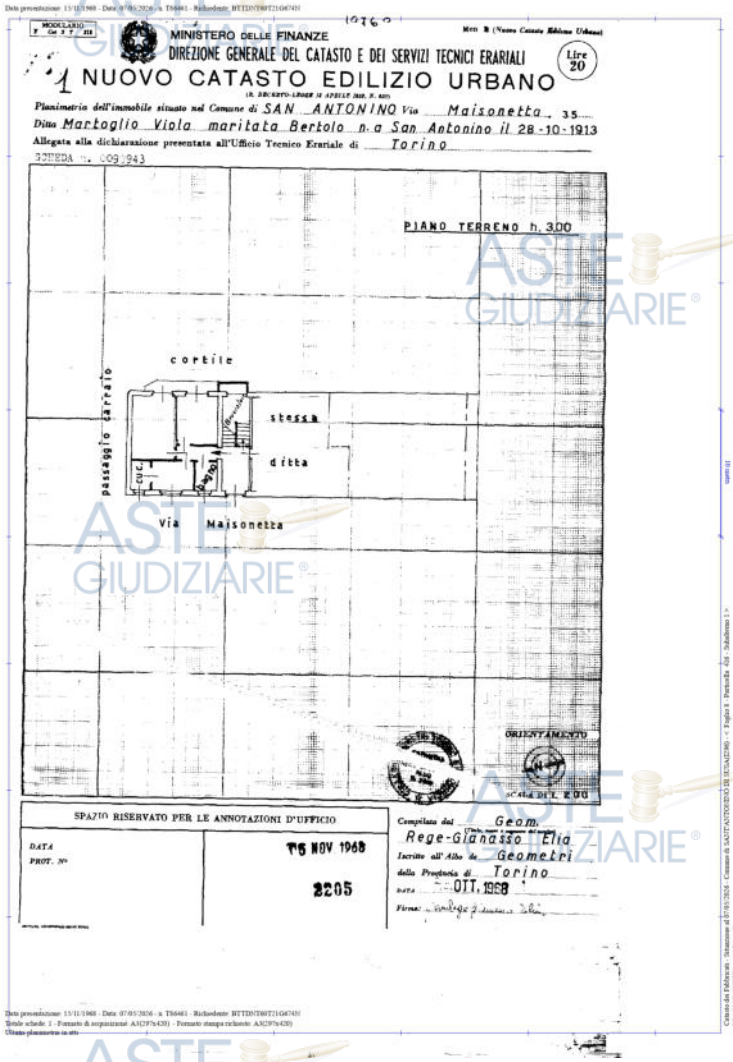
Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale xxxx, di proprietà della parte venditrice".

L'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

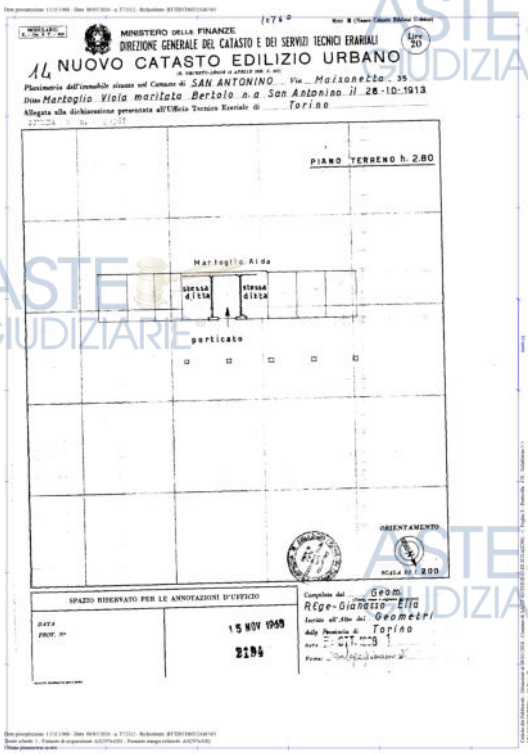
Quanto alle planimetrie catastali:

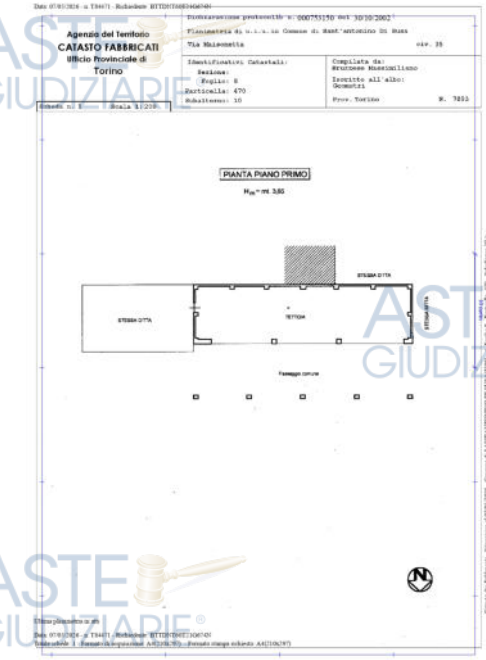
- per quanto concerne l'abitazione (fg. xx nr. xxxx sub.xxxxx): differenze minimali nelle dimensioni dei locali interni, sulle aperture esterne e sul balcone laro cortile (nord) che sostanzialmente non modificano la consistenza catastale; occorre comunque sia ripresentata la planimetria catastale corretta con i costi meglio precisati al punto 8.1 seguente.
- per quanto concerne l'autorimessa (fg. xx nr. xxx sub. xx): non è stato possibile verificarne l'esatta consistenza in quanto come precedentemente detto e meglio specificato ai punti seguenti, la planimetria catastale **non corrisponde all'immobile occupato**; da un raffronto con tutte le altre planimetrie delle autorimesse adiacente (subalterni 1 – 2 –3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9), si può presumere, di massima, possa essere corrispondente;
- per quanto concerne il locale di sgombero al piano primo (fg. xx nr. xxx sub. xxx): la planimetria catastale, di massima, corrisponde allo stato dei luoghi visionato.


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 20
1 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN ANTONINO Via Maisonetta 35
Ditta Martoglio Viola maritata Bertolo n. a San Antonino il 28-10-1913
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino
SCHEDA n. 1 09943
PIANO TERRENO h. 3,00
cortile
passaggio carrato
stessa ditta
Via Maisonetta
ORIENTAMENTO
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA 16 NOV 1968
PROT. N° 2205
Compilata dal Geom. Rege-Gianasso Elia
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Torino
DATA OTT. 1968
Firma

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9





LOTTO 2

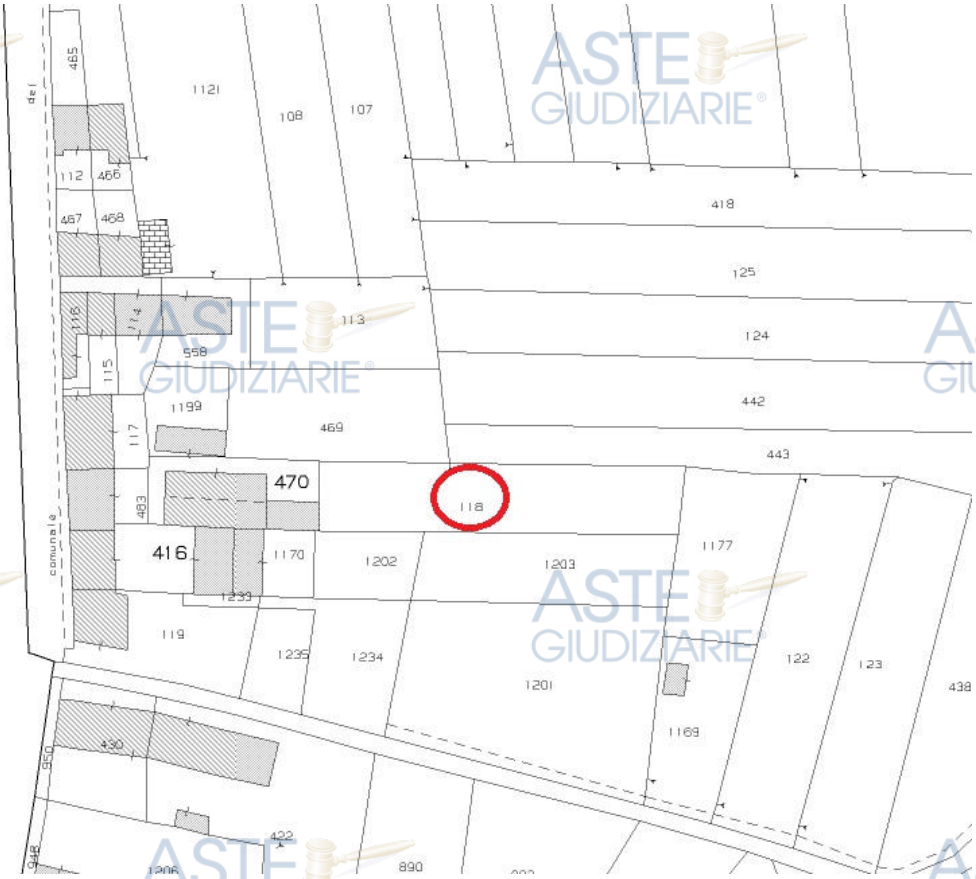
Fg. **8** Particella **118 Prato** che risulta iscritta presso il Catasto Terreni del Comune di **SANT ANTONINO DI SUSA** come segue:

Foglio	*Particella*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq.*	*Rd.*	*Ra.*
xx	**xxx**	**Prato**	**2**	**890**	**€ 3,68**	**€ 2,76**

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Coerenze LOTTO 2: particelle xx – xxxx – xxxx – xxxx – xxxx – xxx – xxx del foglio x.
L'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.
All'immobile si accede direttamente dalla via Maisonetta al cortile insistente sui mappali numeri xxx – xxx – xxx – xxx del foglio xx.
Note: in atto di vendita a terzi soggetti da parte del dante causa (xxxxxxxxx xxxxx) del debitore a rogito notaio xxxxxxx xxxxxxx del 09/10/2002 rep. 26588/9948, si cita "danno *atto le parti che esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale xxxx del foglio xx per accedere al locale autorimessa oggetto di atto, e che insiste altresì sul mappale xxxx servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale xxxx, di proprietà della parte venditrice*".



LOTTO 3

Fg. **xx** Particelle **xxx** - **xxx** (Prato irriguo e prato irriguo arborato) che risulta iscritta presso il Catasto Terreni del Comune di **SANT ANTONINO DI SUSA** come segue:

Foglio	*Particella*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza mq.*	*Rd.*	*Ra.*
xx	**xxx**	**Prato irriguo**	**2**	**899**	**€ 4,14**	**€ 3,26**

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

		Prato irriguo arborato	**1**	**36**		
xx	**xxx**	**Prato irriguo** **Prato irriguo arborato**	**2** **1**	**562** **213**	**€ 4,85**	**€ 3,32**

Coerenze LOTTO 3: particelle xxxx – xxx – xxx – xxx tutte del foglio xx.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.



LOTTO 4

Fg. **xx** Particella **xxx** Prato che risulta iscritta presso il Catasto Terreni del Comune di **SANT ANTONINO DI SUSA** come segue:

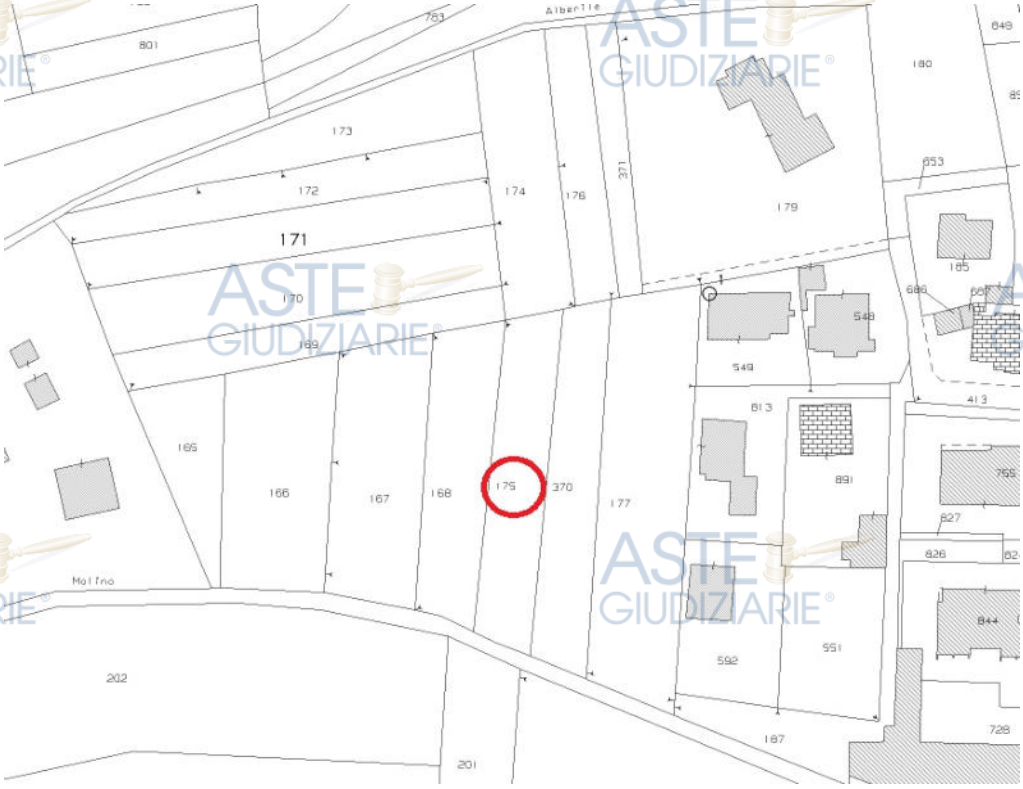
Foglio	*Particella*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie in mq.*	*Rendita rd*	*Rendita ra*
xx	**xxx**	**Prato**	**3**	**907**	**€ 3,04**	**€ 2,34**

Coerenze LOTTO 4: particelle numeri xxx – xx –, canale irriguo del Molino, particella 168, tutte del foglio xx.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9



Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

TRATTAZIONE QUESITO 2)

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

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come le ispezioni ipotecarie del 24/04/2026 numeri T94551 – T95225, e le successive verifiche ipotecarie in data 16 giugno 2026 si è accertato quanto segue:

2.1 <u>TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</u>

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (**19/03/2026)** i proprietari dei beni sono:

- Lotto 1 – 2 – 3 – 4: **xxxxxx xxxxxxx** nato a Torino (TO) il 08/09/1966 cf. xxxx xxxx xxxxx xxxxx residente in Sant Antonino di Susa (TO) Via Roma 17 per la quota di **1/1** della **piena proprietà** in dipendenza di successione legittima in morte della signora xxxxxxxxxx xxxxx nata a San Antonino di Susa (TO) il 28/10/1913 c.f. xxxx xxxx xxxx xxxxx deceduta il 09/06/2012 dichiarazione di successione presentata a Susa in data 12/11/2014 numeri 591/9990 trascritta a Agenzia delle Entrate Ufficio

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa in data 06/11/2015 numeri 5845/7388.

Note: xxxxxx xxxxxxxx nipote – Successione legittima – Rinuncia all'eredità del figlio xxxxxxxxxx xxxxxxxx con verbale notaio xxxxxxxxx xxxxxxxxxx del 23/12/2013 rep. 185/121 registrato a Torino 2 in data 30/12/2013 ai numeri 13614 serie 1T.

- Accettazione eredità in morte della signora xxxxxxxxx xxxxxxxxxx nata a San Antonino di Susa (TO) il 28/10/1913 c.f. xxxx xxxxx xxxxxx xxxxxxx deceduta il 09/06/2012 con atto a rogito notaio xxxxxxx xxxxxxxxx di Almese (TO) in data 05/10/2016 rep. 21539/11958 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa in data 07/08/2017 numeri 5957/4441.

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

- **LOTTO 1 – 2**: dal 13/12/1957 al 09/06/2012 in dipendenza di atto di acquisto rogito notaio xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx di Bussoleno in data 13/12/1957 rep. 15547 registrato a Susa il 02/01/1958 numero 879 trascritto a Susa il 13/01/1958 numeri 95/89 mediante il quale la signora xxxxxxxxxx xxxxxxx ha acquistato dal padre xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato a Sant Antonino di Susa il 29/01/1890 la piena proprietà degli immobili in oggetto (fg. x numero xxxx prato are 10,96 - fabbricato rurale numero xxxx – Urbano casa civile in via Maisonetta di due vani).
- **LOTTO 3 – 4:** dal 31/03/1960 al 09/06/2012 in dipendenza di successione legittima del padre xxxxxxxxx xxxxxxxx nato a Sant Antonino di Susa il 29/01/1890 deceduto in San Antonino di Susa il 31/03/1960 dichiarazione di successione presentata a Susa numeri 5 vol. 611 trascritto a Susa il 06/10/1961 numeri 3798/3468.
- Accettazione eredità in morte della signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxx nata a San Antonino di Susa (TO) il 28/10/1913 c.f. xxxx xxx xxxxxxxxxxxxxxx deceduta il 09/06/2012 con atto a rogito notaio xxxxxxxxx xxxxxxxxx di Almese (TO) in data 05/10/2016 rep. 21539/11958 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa in data 07/08/2017 numeri 5957/4441.

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

Lotto 1 – 2 Sant Antonino di Susa

- Atto di acquisto rogito notaio xxxxxxxxx xxxxxxxxx in data 13/12/1957 rep. 15547 registrato a Susa il 02/01/1958.

Lotto 3 – 4 Sant Antonino di Susa

- Successione legittima in morte del signor xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a Sant Antonino di Susa il 29/01/1890 deceduto in San Antonino di Susa il 31/03/1960 dichiarazione di successione presentata a Susa numeri 5 vol. 611 trascritto a Susa il 06/10/1961 numeri 3798/3468.

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

1.1 Descrizione **LOTTO 1** SAN ANTONINO DI SUSA Via Maisonetta 35 Abitazione con autorimessa e locale di sgombero al piano primo pertinenziali



Trattasi di unità immobiliare al piano terreno del fabbricato a tre piani fuori terra avente accesso dalla via Maisonetta numero 35 (fotogramma 1).

La tipologia costruttiva del fabbricato è in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, murature di tamponamento in laterizio, facciate esterne rifinite con intonaco di colori diversi atti a definire prima la zoccolatura sul bordo inferiore (rosso mattone) fino al marcapiano del piano primo di colore arancio e di colore avorio fino al cornicione de tetto.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1966 ed è privo di ascensore.

Si accede all'unità immobiliare dal vano scala comune con pedate e alzate in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terreno, è composta da un corridoio di ingresso, due camere, un bagno e soggiorno con angolo cottura (cucinino).

Corridoio di ingresso (fotogramma 4) vi si accede dal portoncino di ingresso blindato in affaccio sul pianerottolo del vano scala condominiale al piano terreno (fotogramma 3), di forma stretta e lunga, disimpegna tutti i vani che compongono l'alloggio, a pavimento piastrelle in misto graniglia di colore chiaro e intonaco civile, le pareti e il soffitto sono decorati con idropittura di colore bianco.

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Camera 2 (fotogrammi 6 e 7) vi si accede dal corridoio a destra dell'ingresso si presenta di medie dimensioni ha una porta finestra a tre ante in legno e vetrocamera in affaccio sull'unico balcone posto sul lato cortile, a pavimento ci sono le stesse piastrelle in graniglia presenti in tutti gli altri ambienti tranne il bagno. Le pareti ad intonaco civile sono decorate con idropittura di colore bianco.

Camera 1 (fotogrammi 10 e 11) vi si accede dal vano porta posto frontalmente rispetto all'ingresso, si presenta di medie dimensioni e con le medesime caratteristiche sopra indicate per la camera 1. Anche qui una porta finestra a tre ante in legno e vetro camera si affaccia sullo stesso balcone.

Soggiorno (fotogramma 12) si presenta come ambiente aperto sul corridoio privo di serramento interno, illuminato da una finestra ampia in affaccio sul fronte via Maisonetta a due ante a battente in legno e vetro camera, un semi arco lo divide dalla zona **cucina/angolo cottura** (fotogramma 13) areo illuminata da una finestra ad un battente in legno e vetro camera, è allestita con elementi componibili completi di elettrodomestici ad incasso di cui non è dato sapere l'effettivo stato di usura e funzionamento.

Bagno (fotogramma 5) di medie dimensioni, è aero illuminato da una finestra ad un battente in legno e vetro camera. Si compone di una coppia di sanitari in ceramica bianca completi di rubinetteria in acciaio cromato per il bidet e vaschetta di caccia esterna e sedile copri sedile per il WC, un lavabo in ceramica con specchiera illuminata e armadietto, una vasca ad incasso e una lavatrice. Il pavimento e le pareti sono rivestiti da piastrelle in gres porcellanato di colore beige.

Gli impianti idrico sanitati e elettrico sono sottotraccia e per quanto è stato possibile verificare sembrano funzionanti. Si preme evidenziale che attualmente l'immobile è privo si impianto di riscaldamento poiché la caldaia condominiale, posta all'esterno del vano scala lato cortile (fotogramma 15) è stata dismessa a favore di impianti autonomi in capo ai singoli condomini. L'acqua calda sanitaria risulta presente poiché generata da un boiler elettrico posizionato nel bagno (fotogramma 5).

Come detto i serramenti esterni sono in legno con aperture a battente e oscurati da avvolgibili in PVC, internamente tutti vani porta hanno chiambrane e coprifili ma mancano le porte che, dalle cerniere presenti, si ipotizzano a battente.

Nel complesso l'immobile si presenta in condizione di trascuratezza e abbandono.

Autorimessa (fotogrammi 16 17 18) avente accesso dalla via Maisonetta localizzata nel cortile è inserita al piano terreno di un corpo di fabbrica realizzato sottostante ad una tettoia elevata su due piani fuori terra e chiusa su tre lati. Al piano terreno sono presenti, in batteria, sei autorimesse chiuse da portoni in legno a due battenti. L'immobile è in cemento armato lasciato al grezzo sia sui fronti esterni sia internamente, il pavimento è costituito da un battuto di cemento, mentre a soffitto il solaio in latero cemento è lasciato a vista. Esiste un precario impianto di illuminazione interna di fattura artigianale.

Si pone in evidenza che l'autorimessa occupata e quindi dallo scrivente rilevata **non corrisponde a quella indicata sulla documentazione catastale,** come si evince dalla tavola grafica sono stati rilevati e fotografati gli interni del sub. 6 invece del sub 5 di proprietà (locale attiguo).

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Locale di sgombero - Tettoia (fotogrammi 19 - 20) come detto, essa sovrasta ed ingloba le sei autorimesse poste al piano terreno, si eleva di due piani fuori terra il cui primo piano è costituito dall'estradosso del solaio di copertura delle autorimesse ed è chiuso sui tre lati che fronteggiano le altre proprietà, mentre è completamente aperta sul fronte nord, lato ove si affacciano, piano terra, tutte le autorimesse. Non è possibile raggiungere tale piano se non mediante una scala ad appoggio. La struttura portante è in cemento armato, mentre la copertura è costituita da una struttura in legno e manto in coppi.

1.2 Descrizione **LOTTO 2** SAN ANTONINO DI SUSA Via Maisonetta 35 terreno utilizzato a giardino

Trattasi di un terreno posto sul lato est rispetto alla via Maisonetta, da cui si accede con passaggio sui mappali 115 – 117 – 483 – 470 del foglio 9 (di fatto il cortile), al quale non si è potuto accedere un quanto delimitato da recinzione e cancello metallico con lucchetto, utilizzato, come riferito dal debitore, da terzi senza titolo.

Visivamente è utilizzato come giardino con piantumazione e alberi da frutta.



1.3 Descrizione **LOTTO 3** SAN ANTONINO DI SUSA in zona via M. Celsio. Terreno agricolo. Trattasi di terreno agricolo costituente unico corpo in piano di forma trapezoidale attualmente coltivato a prato stabile. Allo stesso si accede tramite passaggio interpoderale su proprietà di terzi. **Utilizzato da terzi senza titolo**



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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

1.4 Descrizione **LOTTO 4** SAN ANTONINO DI SUSA zona via M. Celsio. Terreno agricolo Trattasi di terreno agricolo piano Trattasi di terreno agricolo in piano di forma trapezoidale attualmente coltivato a prato stabile.

Allo stesso si accede tramite passaggio interpoderale su proprietà di terzi.

Utilizzato da terzi senza titolo



TRATTAZIONE 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;

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano:

Lotto 1: libero.

Lotto 2: occupato da terzi senza titolo - libero.

Lotto 3: occupato da terzi senza titolo – libero.

Lotto 4: occupato da terzi senza titolo – libero.

Da interrogazione effettuate all'Agenzia delle Entrate non risultano altri contratti di locazione in essere in capo al debitore esecutato oltre a quello indicato (scaduto.

TRATTAZIONE QUESITO 5)

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

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 la quantificazione degli oneri di cancellazione;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti e da ulteriori verifiche eseguite aggiornate al 16 giugno 2026 risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto dei presenti lotti alla data del 16 giugno 2026 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

a) **Ipoteca legale** in forza di atto amministrativo del 10/08/2007 rep. 123880/ 110
Iscritta il 16/08/2007 ai nn. **1835/9180** presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa
A favore: xxxxxxxxxx xxxxxxxxx Spa con sede in Torino (TO) P. Iva xxxxxxxxx
Contro: **xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx** nata a Sant Antonino di Susa (TO) il 28/10/1913 cf. xxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 9.965,12
Colpisce gli immobili dei Lotti 1 – 2 – 3 - 4 oggetto della presente relazione.
Oggetto di cancellazione totale.

b) **Ipoteca giudiziale** in forza di atto giudiziario del 21/10/2009 rep. 357/2009
Iscritta il 01/02/2010 ai nn. **104/826** presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa
A favore: xxxxxxxxxx xxxxxxxxx Spa con sede in Bologna (BO) P. Iva xxxxxxx
Contro: **xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx** nata a Sant Antonino di Susa (TO) il 28/10/1913 cf. xxxxxxxx
Capitale: € 32.098,50
Totale ipoteca: € 47.545,00
Colpisce gli immobili dei Lotti 1 – 2 – 3 - 4 oggetto della presente relazione.
Oggetto di cancellazione totale.

TRASCRIZIONI

c) Pignoramento emesso da TRIBUNALE DI TORINO in data 22/12/2025 rep. 28072 Trascritto il 19/03/2026 ai nn. **1780/2199** Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Sevizio di Pubblicità immobiliare di Susa.

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

A favore: **xxxxxxxxxxx xxxxxx** nato a Avigliana (TO) il 14/09/1958 c.f. xxxx xxxxx xxxxxxx xxxxx

Contro: **xxxxxxxxxx xxxxxx** nato a Torino (TO) il 08/09/1966 cf. xxxxxxT xxxxxxx xxxxxx residente in Sant Antonino di Susa (TO) Via Roma 17

Colpisce gli immobili dei Lotti 1 – 2 – 3 - 4 oggetto della presente relazione.

Oggetto di cancellazione totale.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 500,0 per ogni cancellazione.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

LOTTO 1- 2 – 3 – 4 Piano Regolatore Generale Comunale approvato D.G.R. 51-276229 del 23/08/1983 e successive varianti (ultima adottata Variante strutturale 1/2013)

Destinazioni urbanistiche

Lotto 1 –: zona aRc1 aree consolidate di recente formazione

Lotto 2 -: zona aAp2- aree destinate all'attività agricola.

Lotto 3 – 4: zona aAp2- aree destinate all'attività agricola.

Per tutti gli interventi si rimanda alle tavole, del piano regolatore e norme tecniche di attuazione allegate al PRGC (art. 8 – art. 13) e consultabili sul sito *(Allegato n° 9)*.

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Regolamento di condominio
Il lotto 1 (fabbricati) non sono inseriti in contesto condominiale, pertanto non risulta presente regolamento di condominio
I lotti 2 - 3 – 4 sono terreni agricoli.

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 16 giugno 2026 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati.

TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di San Antonino di Susa, e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del comune di Sant Antonino di Susa, è stato possibile reperire i seguenti documenti:
Lotto: Nulla Osta numero 431/66 rilasciato in data 03/03/1966 per la costruzione di una casa civile ad uso abitazione composta di n. 3 piani fuori terra con 1 alloggio per piano con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 13/10/1966.
Quanto alla autorimessa al piano terreno con soprastante locale di sgombero (tettoia) al piano primo non sono state riscontrate pratiche edilizia di sorta.
È presente una pratica edilizia (Nulla osta per la costruzione di un fabbricato da adibire a magazzino numero 430/66 rilasciato in data 03/03/1966) interessante il basso fabbricato

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

adiacente e in aderenza sul lato di notte nelle cui tavole viene menzionato il fabbricato adiacente (oggetto della presente procedura).

Si può quindi presumere che la costruzione del fabbricato nel suo insieme (ove è inserita l'autorimessa in oggetto con altre e il locale di sgombero al piano primo) sia stata realizzata in data antecedente al 01/19/1967.

Le schede catastali d'impianto, sia dell'autorimessa in oggetto subalterno xxx, sia di tutte le altre autorimesse adiacenti sono state presentate e in atti in data 15/11/1968 in capo al dante causa signora xxxxxxxxxxx xxxxxxx maritata xxxxxxxx nata a Santo Antonino di Susa il 28/10/1913.

Non essendo stati riscontrati come precedentemente detto altri documenti probanti, lo stato legittimo si può "*presumere* "dalle predette schede catastali d'impianto.

Pertanto si ritiene, per quanto concerne l'autorimessa e il locale di sgombero al piano primo (sgombero/tettoia), che gli stessi siamo conformi *(Allegato n° 10).*

TRATTAZIONE 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;

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risultano, rispetti ai titoli edilizi reperiti:

Lotto 1 Sant Antonino di Susa via Maisonetta nr. 35 abitazione Non conforme
Lotto 1 Sant Antonino di Susa via Maisonetta nr. 35 autorimessa Conforme
Lotto 1 Sant Antonino di Susa via Maisonetta nr. 35 sgombero Conforme

Per quanto concerne l'unità abitativa (alloggio) una diversa suddivisione interna interessante i locali soggiorno – cucinino – bagno, consistente nella mancanza della divisione fra i locali cucinino e soggiorno, diverso posizionamento dimensionale di altre divisioni interne, minimali diversità di posizionamento delle aperture esterne oltre a una ridotta dimensione del balcone lato cortile (est).

Per quanto concerne l'autorimessa: minimale diverso posizionamento della porta di accesso.

Le opere suscritte possono essere regolarizzate mediante:

per quanto riguarda la parte abitativa (e contestualmente dell'autorimessa) mediante la presentazione di una attestazione di stato legittimo e/o una pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 D.p.r. 380/2001 (Testo unico edilizia TUE) tolleranze costruttive regolarizzazione.

Costi: onorario professionale stimato prudenzialmente e non vincolante per lo scrivente in circa € 1.200,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva oltre ai diritti municipali e le

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

sanzioni eventuali, da quantificarsi da parte del Comune di Sant Antonino di Susa, stimati prudenzialmente in € 50,00.

Dovrà essere ripresentata la variazione catastale con l'esatta raffigurazione dello stato dei luoghi, costo indicativo e non vincolante € 700,00

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant Antonino di Susa l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte **NON È** stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile residenziale (alloggio) di cui al Lotto 1

L'aggiudicatario dovrà provvedervi a sua cura e spesa.

Costo indicativo e non vincolante per lo scrivente € 300,00 per ogni singola attestazione

Per l'autorimessa e il locale di sgombero non vi è obbligo.

8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopraluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva €. 1.000,00 per l'unità abitativa.

TRATTAZIONE 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 valore attuale di mercato delle porzioni immobiliari viene effettuata sulla base della superficie al commerciale.

L'esperto fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011.

In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità.

In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% vani accessori comunicanti;
- 25% vani accessori non comunicanti.

C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:

- 30% fino a 25 mq. poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei bene pignorati (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Giova considerare come:

- per il lotto 1 gli stessi versino in pessime condizioni di conservazione, di fatto inabitabili; inoltre alle loro ridotte dimensioni e la loro mediocre esposizione non possono riscontrare un alto interessamento del mercato immobiliare;
- per il lotto 2 (giardino) lo stesso è occupato da terzi senza titolo.
- per i lotti 3 – 4 (terreni agricoli) gli stessi, di ridotte dimensioni, sono utilizzati da terzi senza titolo.

I parametri utilizzati sono i valori/m^2 reperiti (quotazioni: OMI – Borsino Immobiliare - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate) *(Allegato n° 11).*

Quanto al giardino Lotto 2: ritiene lo scrivente che lo steso possa essere, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, assimilato come valore ad area pertinenziale e/o area a servizi; ne consegue che si ritiene congruo attribuire un valore a mq. di € 8,00 * mq. 890 = € 7.120,00

Quanto ai terreni agricoli Lotti 3 – 4

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto.

Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri similari di cui siano noti i rispettivi valori.

Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un approccio "diretto" e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenuto conto dell'ampliamento temporale di cui si è riferito, è emersa una insufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima

Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta.

Si sono considerati come parametro generale di riferimento i valori agricoli medi di zona redatto dalla commissione provinciale esproprio ultimo disponibile anno 2024, che per la Regione Agraria 4 (ove sono siti gli immobili) *(Allegato n° 12).*

Valori a mq. Prato € 1,333; Prato irriguo arborato € 1,67.

Si è ritenuto di uniformare i valori a prato in quanto, di fatto, visivamente hanno la stessa coltura.

Ne consegue

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

LOTTO 3 Sant Antonino di Susa Mq. terreno: 1.710 * € 1,333 = €. 2.279,43 pari a € 5.078,73/gta

LOTTO 4 Sant Antonino di Susa Mq. terreno: 907 * € 1,333 = €. 1.209,03 pari a € 5.078,73/gta

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorate, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), visto lo stato di occupazione di terzi sia per il Lotto 2 (giardino), sia per i Lotti 3 e 4 (terreni agricoli) , si ritiene opportuno predisporre la vendita per **N. 4 LOTTI** con le superfici commerciali riportate nella sottostante tabella.

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
1	Abitazione	58,88	100	58,88
1	Balcone	4,61	50	2,30
1	Autorimessa	13,29	50	6,645
1	Locale di sgombero piano primo	98,13	25	24,53
2	Giardino	890	100	890
3	Terreni agricolo	1.710	100	1.710
4	Terreno agricolo	907		907

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei bene pignorati (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Giova considerare come:

- per il lotto 1 gli stessi versino in pessime condizioni di conservazione, di fatto inabitabili; inoltre alle loro ridotte dimensioni e la loro mediocre esposizione non possono riscontrare un alto interessamento del mercato immobiliare;

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

- per il lotto 2 (giardino) lo stesso è occupato da terzi senza titolo.
- per i lotti 3 – 4 (terreni agricoli) gli stessi, di ridotte dimensioni, sono utilizzati da terzi senza titolo.

I parametri utilizzati sono i valori/m^2 reperiti (quotazioni: OMI – Borsino Immobiliare - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate), vedasi allegato 13, che indicano un una di valori, per abitazioni economiche in stato normale, medio, pari a € 600,00

Il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Pertanto il più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili oggetto di stima, ammonterebbe a:

*Lotto 1 Piena proprietà: mq. 92,335 * 600,00,00 =*	*€ 55.401,00*
*Lotto 2 Piena proprietà: mq. 890 * 8,00 =*	*€ 7.120,00*
*Lotto 3 Piena proprietà: mq. 1710 * 1,333=*	*€ 2.279,43*
*Lotto 4 Piena proprietà: mq. 907 * 1,333 =*	*€ 1.209,03*

Si riepilogano inoltre, in via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica,

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 cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato, applicato *solamente al Lotto 1*, di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	5%	Lotto 1 € 2.770,05
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica /: indicativi - pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione (1.200,00 + 300,00 + 50,00 + 700,00 + 1.000,0)		Lotto 1 € 3.250,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione:	0%	Lotto 1 Libero Lotto 2 Libero Lotto 3: Libero

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

		Lotto 4: libero
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5.Spese Cancellazione Formalità (a stima)		Lotto 1 € 500,00 Lotto 2 € 500,00 Lotto 3 € 500,00 Lotto 4 € 500,00
6. Spese Condominiali insolute		
Totale costi: Lotto 1 Lotto 2 Lotto 3 Lotto 4		Lotto 1 € 6.520,05 Lotto 2 € 500,00 Lotto 3 € 500,00 Lotto 4 € 500,00

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili descritti nel precedente punto, 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 € 55.401,00 - € 6.520,05 = € 48.888,95 arrotondabile per eccesso a **€ 49.000,00 (**Euro quarantanovemila/00).

Lotto 2 € 7.120,00 - € 500,00 = € 6.620,00 arrotondabile per eccesso a **€ 7.000,00 (**Euro settemila /00).

Lotto 3 € 2.279,43 - € 500,00 **=** € 1.779,43 arrotondabile per eccesso a **€ 2.000,00 (**Euro duemila/00).

Lotto 4 Valore € 1.209,03 - € 500,00 = € 709,03 arrotondabile per eccesso a **€ 1.000,00** (Euro mille/00).

TRATTAZIONE 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.);

Per le u.i. pignorate non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Vigone, lì 26 giugno 2026

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9

L'esperto stimatore
Maurilio Avaro

Elenco allegati

EI_870_2025_1 Perizia privacy
EI_870_2025_2 Visure catastali
EI_870_2025_ 3 Planimetrie catastali
EI_870_2025_ 3 a Estratto mappa catasto terreni
EI_870_2025_4_ ELABORATO GRAFICO_rev1_via Maisonetta_LOTTO 1 abitazione
EI_870_2025_4_ ELABORATO GRAFICO_via Maisonetta_LOTTO 1 autorimessa
EI_870_2025_4_ ELABORATO GRAFICO_via Maisonetta_LOTTO 1 tettoia/sgombero
EI_870_2025_4_ ELABORATO GRAFICO_via Maisonetta_LOTTO 2_terreno fg. 8 n .118
EI_870_2025_4_ ELABORATO GRAFICO LOTTO 3 terreno fg. 9 n.171 - 172
EI_870_2025_4_ ELABORATO GRAFICO LOTTO 4 terreno fg.9 n. 175
EI_870_2025_ 5 Documentazione fotografica
EI_870_2025_ 6 Certificato di residenza
EI_870_2025_ 7 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare - primo titolo anteriore al ventennio
EI_870_2025_ 8 Verifiche Agenzia delle Entrate contratti locativi
EI_870_2025_ 9 Situazione urbanistica
EI_870_2025_ 10 Documentazione tecnica comunale
EI_870_2025_ 11 Tabella Valori OMI - Annunci Agenzie immobiliari
EI_870_2025_ 12 Tabella valori agricoli medi di zona
EI_870_2025_ 13 Certificato destinazione urbanistica

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

Firmato Da: AVARO MAURILIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 44f8d9