



GEOM. LEONARDO DI BRITA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

10036 SETTIMO TORINESE (TO), VIA ITALIA N. 36
tel +39 0118015105 e-mail: leonardo.di.brita@dibrita.it
pec: leonardo.di.brita@geopec.it
c.f. DBR LRD 69M02 L219 T
p.i. 05685090010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
SIGNOR GIUDICE: DOTT.SSA M. BARSOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. n. 165/2023

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

nel procedimento espropriativo immobiliare
iscritto al numero **165/2023** R.G.E.

promosso da
[OMISSIS B]

e, per essa, quale mandataria,
il suo procuratore speciale, [OMISSIS C],
rappresentata e difesa dall'Avv. R. F.

- creditore procedente -

contro

[OMISSIS A]

- debitore esecutato -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



scheda sintetica riepilogativa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>diritto reale e quota pignorata:</i>	piena proprietà per l'intero [1/1]
<i>ubicazione immobile:</i>	Comune di Pinerolo (To), strada Pascaretto civico n. 14
<i>immobile pignorato:</i>	porzione di fabbricato di civile abitazione, elevata a due piani fuori terra, nonché corpo di fabbrica ad uso autorimessa nell'area cortilizia, il tutto formante unico corpo ed entrostante a terreno della superficie catastale nominale complessiva di mq 897, distinto nella mappa Catasto Terreni attuale al foglio 34, particella 272 et particella 281
<i>dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati di Pinerolo (To): foglio 34, particella 272, sub 2 foglio 34, particella 281, sub 2 foglio 34, particella 272, sub 3
<i>difformità catastali:</i>	non sussistenti, con precisazioni
<i>formalità pregiudizievoli:</i>	Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo (To): ipoteca volontaria del 10/03/2011 Rp. n. 279 ipoteca giudiziale del 19/11/2014 Rp. n. 847 ipoteca conc. amministrativa / riscossione del 11/10/2017 Rp. n. 1013 ipoteca conc. amministrativa / riscossione del 12/10/2021 Rp. n. 1128 pignoramento immobiliare del 08/03/2023 Rp. n. 1573
<i>stato di occupazione:</i>	libero da contratti di locazione ed allo stato inutilizzato
<i>irregolarità edilizie:</i>	sussistenti, con precisazioni
<i>valore di mercato in ipotesi di "lotto unico"</i> <i>[adeguato con coefficienti correzione]</i>	euro 170.000,00=.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



indice



scheda sintetica riepilogativa immobile	pag. 2
preambolo	pag. 4
immobili pignorati e incarico peritale	pag. 4
svolgimento delle attività tecniche	pag. 5
1) risposta al quesito 1) - [<i>identificazione beni, dati catastali</i>]	pag. 6
1.01) rilevanti precisazioni circa la formazione del lotto	pag. 6
1.02) identificazione bene, consistenza, coerenze, dati catastali	pag. 11
1.03) trattazione ulteriore circa la situazione catastale	pag. 13
2) risposta al quesito 2) - [<i>proprietari attuali e nel ventennio</i>]	pag. 14
3) risposta al quesito 3) - [<i>descrizione immobile</i>]	pag. 18
4) risposta al quesito 4) - [<i>stato di possesso</i>]	pag. 26
5) risposta al quesito 5) - [<i>formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri</i>]	pag. 27
5.01) formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione	pag. 27
5.02) vincoli, oneri, anche condominiali	pag. 30
6) risposta al quesito 6) - [<i>spese e procedimenti giudiziari</i>]	pag. 32
7) risposta al quesito 7) - [<i>pratiche edilizie e situazione urbanistica</i>]	pag. 32
8) risposta al quesito 8) - [<i>regolarità edilizio-urbanistica e ape</i>]	pag. 34
9) risposta al quesito 9) - [<i>valore di mercato</i>]	pag. 36
10) risposta al quesito 10) - [<i>circa presupposti art. 1 legge 178/2020</i>]	pag. 41
elenco allegazioni documentali	pag. 42



preambolo

Il sottoscritto Leonardo Di Brita [c.f. DBRLRD69M02L219T, pec leonardo.di.brita@geopec.it], geometra, libero professionista, con studio in Settimo Torinese [To], via Italia n. 36, iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati di Torino e provincia [n. 6.582], nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice [n. 2.023] ed a quello dei Periti [n. 2.023] presso codesto Ecc.mo Tribunale Ordinario di Torino, nominato esperto nel Procedimento *de quo*, in risposta al quesito deferito dall'*Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione* con apposita Ordinanza, prestato giuramento di rito con dichiarazione depositata in via telematica, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita presso i pubblici Uffici, di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, nonché delle ponderate analisi svolte, il tutto come meglio argomentato nella presente.

immobili pignorati ed incarico peritale

In data 08/03/2023 ai numeri R.g. 1964, Rp. 1573, è stato trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, il pignoramento immobiliare a favore della "[omissis B]",¹ contro la signora "[omissis A]",² gravante sulla piena proprietà, per l'intero [1/1], dei seguenti beni immobili, così identificati nella rispettiva nota di trascrizione [Cfr all. 1]:

Comune di Pinerolo (TO) _ Catasto Fabbricati _ foglio 34 _ particella 272 _ subalterno 2 _ natura A3 – abitazione di tipo economico _ consistenza 5,5 vani

Comune di Pinerolo (TO) _ Catasto Fabbricati _ foglio 34 _ particella 272 _ subalterno 3 _ natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse _ consistenza 57 metri quadri

Comune di Pinerolo (TO) _ Catasto Fabbricati _ foglio 34 _ particella 281 _ subalterno 2 _ natura A3 – abitazione di tipo economico _ consistenza 5,5 vani

Comune di Pinerolo (TO) _ Catasto Fabbricati _ foglio 34 _ particella 193 _ subalterno 1 _ natura E – ente comune

Il tenore del quesito disposto con la predetta Ordinanza di nomina ad esperto, comunicata in data 01/06/2023, per snellezza espositiva, al fine di evitare superflue duplicazioni, verrà riportato nel prosieguo della relazione, in modo destrutturato e distinto nei vari capitoli che la costituiscono.

¹ Con sede in Xxxxxx (Xx) codice fiscale XXXXXXXXXXXX

² Nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale XXXXXXXXXXXX



svolgimento delle attività tecniche

Sono state effettuate successive sessioni presso i pubblici Uffici et Privati allo scopo di acquisire gli elementi utili e la correlata documentazione necessaria, ulteriore rispetto a quanto risultante dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti e, segnatamente, presso:

- l'Ufficio Anagrafe per aggiornamento del certificato di residenza del debitore esecutato;
- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino, nonché il Servizio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, per gli aggiornamenti e, in particolare, per la ricostruzione sia delle vicende traslative, che quelle in linea catastali, afferenti gli immobili;
- lo Studio del Notaio Mauro Paschetta per l'acquisizione di copia conforme del titolo di acquisto degli immobili in capo al debitore;
- l'Ufficio Tecnico di Pinerolo , Archivio Edilizio, per accertamenti in punto di situazione edilizia ed urbanistica;
- l'Agenzia delle Entrate, per informative in punto di stato locativo degli immobili.

In aderenza a quanto previamente comunicato al debitore - secondo le modalità previste dall'Ordinanza di nomina³ - alla preordinata data *delli* 20/10/2023 alle ore 15:30, lo scrivente si portava sulla località ove posti gli immobili ma che, tuttavia, per verosimile assenza di soggetti al loro interno, ci si limitava ad una loro visione dal sedime della pubblica via.

All'esito delle informative ufficiose assunte in tale sede, è stato possibile definire e concordare con la debitrice, per le vie brevi e per posta telematica, il sopralluogo che veniva esperito in data 04/11/2023 alla presenza della stessa signora [omissis A].

In sede del concordato sopralluogo si è provveduto pertanto ad ispezionare lo stato di fatto attuale degli immobili pignorati, effettuando i rilievi tecnici, metrici e fotografici del caso, con redazione di correlato processo verbale di sopralluogo [Cfr all. A] .

³ Ovverosia, con nota depositata, per via telematica, presso la Cancelleria competente, nonché trasmessa a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento presso la rispettiva residenza anagrafica



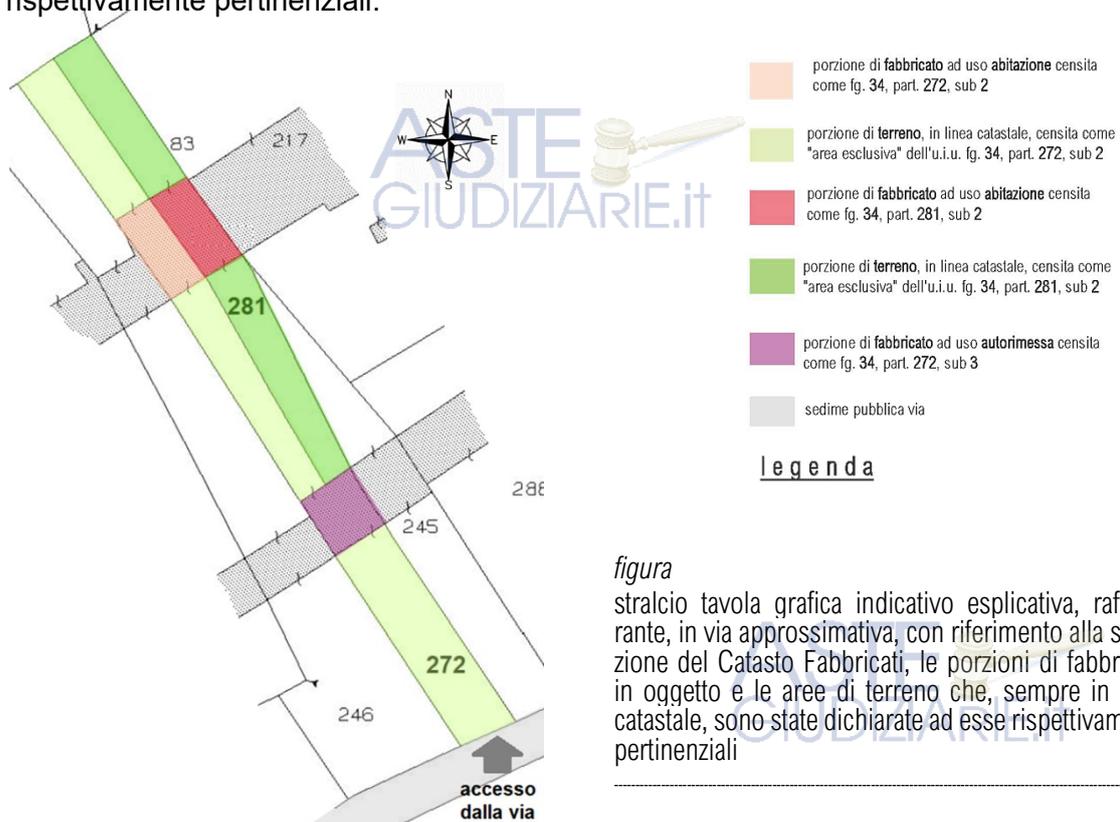
1) **trattazione del quesito sub. 1)**

« [...] ⁴ *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*»

1.01) **rilevanti precisazioni circa la formazione del "lotto"**

In estrema sostanza, gli immobili colpiti dal pignoramento [siti in Pinerolo (To), strada Pascaretto n. 14], sono costituiti dal diritto di piena proprietà, per la quota intera (1/1), di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, e da corpo di fabbrica assentito ad uso autorimessa nell'area cortilizia, con area di terreno di pertinenza ed insidenza, della superficie catastale nominale di mq 897, il tutto costituente un unico corpo che, in linea catastale, è composto da tre unità immobiliari urbane, distintamente censite al Catasto Fabbricati.

Si riporta immagine estratta dall'elaborato esplicativo-indicativo, all'uopo approntato [Cfr all. 2], unitamente a correlata legenda, evidenziante, con riferimento all'attuale situazione censita al Catasto Fabbricati, le porzioni di fabbricato in oggetto e le aree di terreno che, sempre in linea catastale, sono state dichiarate ad esse rispettivamente pertinenziali.



figura

stralcio tavola grafica indicativo esplicativo, raffigurante, in via approssimativa, con riferimento alla situazione del Catasto Fabbricati, le porzioni di fabbricato in oggetto e le aree di terreno che, sempre in linea catastale, sono state dichiarate ad esse rispettivamente pertinenziali

⁴ Cfr. «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.»



ASTE
GIUDIZIARIE.it

figura

stralcio tavola indicativa raffigurante, in via approssimativa, la sovrapposizione fra l'ortofoto satellitare della zona e la cartografia catastale, con la precisazione che il sedime catastale del compendio edilizio de quo è stato all'uopo evidenziato con campitura gialla

Avuto riguardo alle caratterizzazioni conformative, tipologiche ed intrinseche delle menzionate unità immobiliari urbane, come pure di alcune particolari condizioni del rispettivo stato di fatto attuale dei luoghi, nel perimetro di questa sede peritale, almeno allo stato, appare confacente prevedere la formazione di un unico "lotto" per il trasferimento dei medesimi immobili costituenti, anche nello stato di fatto, un unico corpo.

Le principali caratterizzazioni, situazioni e condizioni peculiari delle unità immobiliari - meglio descritte e documentate nel prosieguo dell'elaborato peritale e/o nelle allegazioni documentali di corredo - che hanno portato a propendere, in questo ambito peritale, per la formazione di unico lotto possono così sintetizzarsi:

- a. stante la conformazione planimetrica del compendio edilizio, tutte le porzioni di fabbricato pignorate [ovverosia, due ad uso abitativo e quella ad uso autorimessa], sono accessibili da una unica porzione di area di terreno, attigua alla via che, però, è censita in linea catastale come "area esclusiva" di una sola unità immobiliare urbana [ossia, quella censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, part. 272, sub 2], dal che l'eventuale trasferimento in due astratti "lotti" dovrebbe prevedere la divisione sia a livello amministrativo che materiale della precitata area di terreno, o la costituzione di gravosa servitù prediale, incombenze queste che appaiono esorbitare rispetto all'incarico peritale ricevuto;





figura - vista accesso al compendio edilizio



figura - area di terreno su cui si apre l'ingresso

- b. le due porzioni di fabbricato ad uso abitativo sono accessibili unicamente attraverso un corpo di fabbrica ex tettoia rurale – attualmente assentita in linea edilizia con destinazione ad uso autorimessa - dal che, in modo non dissimile a quanto prospettato al precedente punto, l'ipotetico trasferimento in due astratti lotti dovrebbe prevedere la divisione sia a livello amministrativo che materiale del menzionato corpo di fabbrica, o la costituzione di gravosa servitù, incombenze queste che, come evidenziato, appaiono esorbitare rispetto all'incarico peritale ricevuto;



figura - vista corpo di fabbrica ex tettoia



figura - vista corpo di fabbrica ex tettoia e porzione sopalcata realizzata in assenza di titolo edilizio

- c. per quanto apprezzabile dal solo esame visivo, ed anche con il suffragio di quanto rilevabile da tavola meramente indicativa di cui si dirà, tratta dalla rete [che raffronta, sia pur in modo prettamente indicativo, le ortofoto satellitari con la mappa catastale], gli esistenti manufatti di recinzione che delimitano il compendio edilizio verso gli immobili di terzi ad esso attigui, appaiono posizionati in opera in modo apparentemente non del tutto congruente con quanto raffigurato nella cartografia catastale dal che, al fine di accertare compiutamente, nonché materializzare, l'effettiva posizione della perimetrazione dell'area di

ragione della minore consistenza metrica dell'immobile costituente il singolo "lotto" e, di riflesso, del maggiore numero di potenziali acquirenti interessati -, da altro lato, va però rimarcato che la sussistenza delle sintetizzate peculiari situazioni e condizioni caratterizzanti le unità immobiliari - pur a voler astrattamente prescindere dalle incombenze di natura amministrativa previamente da porre in atto per poter procedere al trasferimento degli immobili in due distinti "lotti" - porterebbe, ragionevolmente, e di contro, a diminuire la rispettiva commerciabilità ed esitabilità, in misura forse anche maggiore, proprio per la "incertezza" e la "alea" connaturata ad un acquisto di un singolo "lotto" immobiliare, senza poter previamente aver piena cognizione di quale possa essere la definizione delle evidenziate plurime situazioni e condizioni di criticità interconnesse con l'altro "lotto" immobiliare ad esso attiguo.

Fermo restando le precisazioni sopra svolte, preme tuttavia rimarcare che, per esigenze di completezza espositiva, la risposta ai quesiti deferiti verrà compiuta con riferimento a ciascuna unità immobiliare urbana pignorata.



1.02) **identificazione immobile, consistenza, coerenze, dati catastali**

In Comune di Pinerolo (To), strada Pascaretto civico numero 14, diritto di piena proprietà, per l'intero [1/1] di:

fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, nonché corpo di fabbrica ad uso autorimessa privata nell'area cortilizia, il tutto formante unico corpo ed entrostante a terreno della superficie catastale nominale complessiva di mq 897, distinto nella mappa Catasto Terreni attuale al foglio 34, particella 272 e particella 281, posto alle seguenti generali coerenze, salvo più esatte: proprietà delle particelle catastali 246, 176, 83, 217, 245, tutte del foglio 34 del citato Comune.

Il menzionato fabbricato di civile abitazione, con riferimento anche alla rispettiva situazione catastale attuale, è composto da due unità immobiliari urbane, fra loro contigue e, più precisamente:

- unità immobiliare ad uso abitazione articolata su due piani, fra loro collegati da rampa di scala interna, entrostante a terreno distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 272, così composta:

al piano terreno (1° fuori terra): soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno, nonché, al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a tre porzioni di area esclusiva insistenti sulla precitata particella 272, foglio 34, mappa Catasto Terreni;

detta unità immobiliare è censita - in virtù di denuncia di variazione per fusione del 17/06/2021, pratica n. TO0114697, n. 40729.1/2021 - al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo con la seguente identificazione e classamento [situazione al 16/02/2024]:

foglio 34 _ particella 272 _ sub 2 _ strada Pascaretto n. 14, piano T-1 _ zona censuaria / _ categoria A/3 _ classe 1 _ consistenza 5,5 vani _ superficie catastale totale 135 m², totale escluse aree scoperte 115 m² _ rendita euro 340,86;

- unità immobiliare ad abitazione articolata su due piani, fra loro collegati da rampa di scala interna, entrostante a terreno distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 281, così composta:

al piano terreno (1° fuori terra): soggiorno-cucina disimpegno e bagno nonché, al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a due porzioni di area esclusiva insistenti sulla precitata particella 281, foglio 34, mappa Catasto Terreni;



detta unità immobiliare è censita - in virtù di denuncia di variazione per fusione del 17/06/2021, pratica n. TO0114625, n. 40728.1/2021 - al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo con la seguente identificazione e classamento [situazione al 16/02/2024]:

foglio 34 _ particella 281 _ sub 2 _ strada Pascaretto n. 14, piano T-1 _ zona censuaria / _ categoria A/3 _ classe 1 _ consistenza 5,5 vani _ superficie catastale totale 138 m² , totale escluse aree scoperte 122 m² _ rendita euro 340,86.

Il menzionato corpo di fabbrica ad uso autorimessa, entrostante a terreno distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 272, è composto da unico locale, con la precisazione che una porzione dello stesso, accessibile da rampa di scala interna, risulta soppalcata con formazione di due locali soppalcati, la cui realizzazione è da ritenersi avvenuta in assenza di titolo abilitativo in linea edilizia, al pari della formazione di latrina al piano terreno, dal che, in questa sede peritale, si prevede, a carico ed onere della parte aggiudicataria, la rispettiva demolizione con messa in pristino dei luoghi.

In virtù di variazione per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni del 17/06/2021, pratica n. TO0114699, n. 40938.1/2021 [in atti dal 21/06/2021], detto corpo di fabbrica ad uso autorimessa risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo con la seguente identificazione e classamento [situazione al 16/02/2024]:

foglio 34 _ particella 272 _ sub 3 _ strada Pascaretto n. 14, piano T _ zona censuaria / _ categoria C/6 _ classe 2 _ consistenza 57 m² _ superficie catastale totale 65 m², _ rendita euro 282,61.

L'area di insistenza e pertinenza dei menzionati corpi di fabbrica è censita al Catasto Terreni del Comune di Pinerolo, Sezione Pinerolo, come segue [situazione al 16/02/2024]:

foglio 34 _ particella 272 _ qualità ente urbano _ are 05 ca 75;

foglio 34 _ particella 281 _ qualità ente urbano _ are 03 ca 22.

In questa sede peritale, il trasferimento degli immobili viene previsto a corpo, nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui si trovano e come pervennero all'odierno debitore esecutato con il titolo di acquisto di cui si dirà, nonché viene inteso ricomprendere tutti i diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze ad essi rispettivamente inerenti.



1.03) trattazione ulteriore circa la situazione catastale

All'attualità, con riferimento alla citata data di aggiornamento, tutti gli immobili figurano intestati, in linea catastale, alla signora [omissis A], per il diritto di "Proprietà 1/1" [Cfr all. 3,4,5]

L'attuale intestazione catastale corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari e come si relazionerà al prossimo paragrafo.

Per esigenze di migliore chiarezza, stante anche l'interconnessione delle tematiche, la cronistoria in linea catastale degli immobili in oggetto verrà esplicitata al prossimo capitolo 2), unitamente alla ricostruzione delle vicende traslative degli stessi beni.

Il sedime su cui insistono gli immobili, come detto, è distinto nell'attuale mappa del Catasto Terreni del Comune di Pinerolo, sezione Pinerolo, al foglio 34, particella 272 et particella 281 [Cfr all. 6].

Lo stato di consistenza delle unità immobiliari urbane [nel prosieguo, per snellezza, u.i.u.] è riprodotto nelle rispettive planimetrie catastali, ultima in atti, come dichiarata al Catasto Fabbricati, come meglio evidenziato nel seguente prospetto:

destinazione d'uso in linea catastale u.i.u.	identificativi Catasto Fabbricati [fg 34]	sedime di insistenza Catasto Terreni [fg 34]	riferimento allegato planimetria catastale
abitazione	particella 272, sub 2	particella 272	allegato 7
abitazione	particella 281, sub 2	particella 281	allegato 8
autorimessa	particella 272, sub 3	particella 272	allegato 9

La trattazione in ordine alla conformità in linea catastale fra lo stato consistenza e l'attuale stato di fatto dei luoghi, stante anche la sussistenza di tematiche fra loro interconnesse, verrà compiuta al capitolo 8) avente ad oggetto la trattazione in punto di regolarità e conformità in linea edilizia.

Giova precisare che, come si relazionerà al prossimo capitolo 2), con variazione del 14/03/2017, pratica n. TO0081108 (n. 29974.1/2017), l'u.i.u. censita al Catasto Fabbricati come foglio 34, particella 193, sub 1 - anch'essa colpita dal vincolo del pignoramento - costituita da "bene comune non censibile", è stata oggetto di variazione per soppressione di bene comune non censibile, con la precisazione che il rispettivo sedime, in virtù delle successive denunce di variazioni di cui si dirà al prossimo capitolo, è stato di fatto "conglobato" in quello delle altre unità immobiliari periziande.

2) **trattazione del quesito sub. 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;»

Sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta in atti, alla data di trascrizione del pignoramento [pubblicato il 08/03/2023], gli immobili in oggetto risultavano in capo [Cfr all. 10]:⁵

- alla signora [omissis A], nata a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per il diritto di piena proprietà per l'intero [1/1],

ad essa pervenuto in virtù di atto di compravendita del 24/11/2006 rogito Notaio Mauro Paschetta, repertorio numero 100806/7451 [Cfr all. 11], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 05/12/2006 ai numeri 12333/8129, per acquisto compiuto, nel quivi dichiarato stato di nubile, dal signor [omissis D] [infra generalizzato].

Avuto riguardo alla circostanza che gli identificativi catastali degli immobili di cui trattasi, menzionati negli atti notarili di cui *infra*, sono stati oggetto di successive variazioni catastali, per esigenze di chiarezza e completezza di trattazione, appare confacente provvedere alla esplicitazione sia delle vicende traslative degli stessi immobili, che alla descrizione delle principali variazioni catastali cui sono stati oggetto.

L'esplicitanda trattazione – per chiarezza riportata in punti successivi – viene svolta sulla base delle risultanze e di quanto rilevabile dalla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici [Cfr all. 12-13] e della certificazione notarile prodotta in atti, con la precisazione che, per snellezza, nel prosieguo:

- i dati di trascrizione iscrizione degli atti, ove non specificati, sono sempre da intendersi, Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo;
- ove non specificato, il numero del foglio sia per il Catasto Terreni, che per il Catasto Fabbricati, è sempre da intendersi 34.

[a]

All'epoca dell'ultimo ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili in oggetto risultavano in proprietà in capo al signor [omissis D] [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], ad esso pervenuti [in virtù di successione legittima del signor [omissis E], apertasi il 13/04/1966, denuncia di successione registrata a Pinerolo il 10/08/1966 al n. 90, vol 431]:

⁵ Ovverosia, ispezione ipotecaria di aggiornamento a carico del debitore esecutato, unitamente alle significative formalità di iscrizione e trascrizione ad essa correlate



- in parte in virtù di atto di divisione del 02/12/1992 rogito Notaio Giovanni Marinone, repertorio n. 25592/4730, trascritto il 23/12/1992 ai numeri 8084/6371;
- in parte in virtù di atto di divisione del 27/01/1993 rogito Notaio Giovanni Marinone, repertorio n. 26175/4809, trascritto il 16/02/1993 ai numeri 1000/844.

I menzionati atti pubblici costituiscono pertanto i primi atti di acquisto tra vivi anteriori all'ultimo ventennio di cui al quesito.

[b]

Con il già citato atto di compravendita del 24/11/2006 rogito Notaio Mauro Paschetta, repertorio numero 100806/7451, il signor [omissis D] vendeva e trasferiva alla signora [omissis A], tra l'altro, la piena proprietà degli immobili in oggetto, quivi così individuati e descritti in linea catastale:

« fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, nonché tettoia chiusa nel cortile, il tutto entrostante a terreno della superficie di mq. 897 (...) distinto in mappa al Foglio 34, particella 193 (ex 193/a) [...]

Detto fabbricato, a seguito di dichiarazione di costituzione presentata [...] 11 ottobre 1993, prot. 111188, risulta censito in Catasto Fabbricati al Foglio 34 – particella 193 – subalterno 2 [...]

La tettoia, già censita in maggior corpo [...] al Foglio 34 – particella 193 – subalterno 4, a seguito di denuncia di variazione per divisione presentata [...] in data 23 ottobre 2006, prot. n. T00441797, è ora da individuarsi al Foglio 34 – particella 193 – subalterno 105 [...]

Il cortile, già censito in maggior corpo [...] al Foglio 34 – particella 193 – subalterno 1, a seguito di denuncia di variazione per variazione di bene comune non censibile presentata [...] in data 20 ottobre 2006, prot. n. T00438177, è ora da individuarsi al Foglio 34 – particella 193 – subalterno 1 [...] bene comune non censibile»,

con la precisazione che *« le particelle 188, 190, 192, 68, 69 e 156 del Foglio 34, in base a tipo mappale n. 7058 del 4 ottobre 1993, sono state riunificate nella particella 193 del Foglio 34; successivamente detta particella di mq. 1.822 [...] è stata frazionata – protocollo tipo n. 428075 approvato in data 16 ottobre 2006 – nelle particelle 193/a (ora 193) e 193/b (ora 246) [...] ».*⁶

[c]

Con variazione del 04/08/2014, pratica n. TO0263449 (n. 206371.1/2014), la precedente u.i.u. già censita come foglio 34, particella 193, sub 105 [ex sub 4], è stata oggetto di variazione della destinazione, da tettoia chiusa ad autorimessa, assumendo il seguente identificativo catastale:

- foglio 34, particella 193, sub 108, strada Pascaretto n. 14, piano T, categoria

⁶ Al riguardo, giova rimarcare che nella correlata visura storica catastale [afferente l'attuale particella 272, originata per variazione della precedente n. 193] fra le precedenti particelle che, in virtù del tipo mappale n. 7058/1993, sono state riunificate nella n. 193 viene menzionata la particella 136 e non la particella 156 invece indicata nell'atto pubblico in esame



C/6, classe 1, consistenza 56 m², rendita € 231,37.

[c]

Con variazione 24/04/2012, pratica n. TO0196096 (n. 26584.1/2012), contestualmente in atti, la precedente u.i.u. già censita al Catasto Fabbricati come particella 192, sub 2, è stata variata, per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica, originando le seguenti nuove u.i.u., stesso foglio:

- particella 193, sub 106, strada Pascaretto n. 14, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 340,86;
- particella 193, sub 107, strada Pascaretto n. 14, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 340,86;

[d]

Con tipo di frazionamento del 07/03/2017, pratica n. TO0072564, n. 72564.1/2017, contestualmente in atti, il menzionato immobile già censito al Catasto Terreni al foglio 34, particella 193, di mq 897 [con qualità "ente urbano", corrispondente all'area di insistenza e pertinenza degli immobili] è stata variata originando i seguenti nuovi identificativi, stesso foglio e qualità [Cfr all. 2,3,4]:

- particella 193 [di mq 119], 269 [di mq 43], 270 [di mq 26], 271 [di mq 43], 272 [di mq 61], 273 [di mq 69], 274 [di mq 7], 275 [di mq 58], 276 [di mq 29], 277 [di mq 102], 278 [di mq 107], 279 [di mq 30], 280 [di mq 139], 281 [di mq 64].

[e]

Con variazione del 07/03/2017, pratica n. TO0072973 (n. 28045.1/2017), la precedente u.i.u. particella 193, sub 106, per modifica identificativo, assumeva il seguente identificativo:

- foglio 34, particella 272, invariato il rispettivo classamento.

Con altra variazione del 07/03/2017, pratica n. TO0072974 (n. 28043.1/2017), la precedente u.i.u. particella 193, sub 107, per modifica identificativo, assumeva il seguente identificativo:

- foglio 34, particella 281, invariato il rispettivo classamento.

[e]

Con variazione del 10/03/2017, pratica n. TO0077357 (n. 28672.1/2017), la precedente u.i.u. particella 193, sub 108, è stata oggetto di variazione per divisione [con contestuale soppressione], dando origine alle seguenti u.i.u.:

- foglio 34, particella 276, strada Pascaretto n. 14, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € 115, 69;
- foglio 34, particella 279, strada Pascaretto n. 14, piano T, categoria C/6, classe

1, consistenza 28 mq, rendita € 115, 69.

[e]

Con variazione del 14/03/2017, pratica n. TO0081108 (n. 29974.1/2017), in atti dal 16/03/2017, l'u.i.u. "bene comune non censibile" di cui al foglio 34, particella 193, sub 1, è stata oggetto di variazione per soppressione di bene comune non censibile [Cfr all. 14].

[e]

In virtù di tipo mappale del 25/05/2021, pratica n. TO0097598, n. 97598.1/2021 et n. n. 97598.2/2021, contestualmente in atti:

- la precedente particella 281 è stata accorpata alle precedenti particelle 193 e 280, con contestuale soppressione di queste ultime, assumendo il seguente classamento [rimasto invariato fino all'attualità];
foglio 34, particella 281, qualità ente urbano, superficie are 03 ca 22
- la precedente 272 è stata accorpata alle precedenti particelle – contestualmente sopresse - 269, 270, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, assumendo il seguente classamento [rimasto invariato fino all'attualità];
foglio 34, particella 272, qualità ente urbano, are 05 ca 75.

[e]

Con variazione del 17/06/2021, pratica n. TO0114625 (n. 40728.1/2021), le precedenti u.i.u. di cui alle particelle 193, 280 et 281, sono state oggetto di variazione per fusione assumendo il seguente nuovo identificativo, fino all'attualità non oggetto di variazioni di identificazione:

- foglio 34, particella 281, sub 2, strada Pascaretto n. 14, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86.

Con altra variazione del 17/06/2021, pratica n. TO0114697 (n. 40729.1/2021), le precedenti u.i.u. di cui alle particelle 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 et 278 sono state oggetto di variazione per fusione assumendo il seguente nuovo identificativo, fino all'attualità non oggetto di variazioni di identificazione:

- foglio 34, particella 272, sub 2, strada Pascaretto n. 14, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86.

3) **trattazione del quesito sub. 3)**

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



- **allegazioni esplicative di riferimento** -

Gli immobili in oggetto, nel complesso formanti unico corpo, sono meglio rappresentati e visibili nel seguenti documenti esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto ed evidenziato con campitura "gialla" il sedime dell'area che li compendia [Cfr all. 6];
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratti toponomastici ed ortofoto aeree della zona [Cfr all. 15];⁷
- nella tavola grafica indicativo - esplicativa, tratta dalla mappa catastale, evidenziante, con riferimento all'attuale situazione censita al Catasto Fabbricati, le porzioni di fabbricato in oggetto e le aree di terreno che, sempre in linea catastale, sono state dichiarate ad esse rispettivamente pertinentziali [Cfr all. 2];
- nelle planimetrie catastali – ultime in atti - delle unità immobiliari urbane rappresentanti il rispettivo stato di consistenza come dichiarato al Catasto Fabbricati, con le precisazioni svolte al riguardo [Cfr all. 7,8,9];
- nel rilevo fotografico ripreso in occasione del menzionato 2° sopralluogo eseguito sulla località, rammostrante lo stato di fatto degli immobili come esistente e rilevato alla stessa datazione [Cfr all. 16].

- **posizionalità e contesto territoriale** -

Pinerolo è un Comune della Città Metropolitana di Torino, posto a sud-ovest rispetto al capoluogo Torino, ai piedi delle Alpi Cozie, in corrispondenza dell'imboccatura della valle Chisone e della val Pellice.

Fa parte della Comunità Montana Pinerolese ed il territorio comunale si estende sulla sinistra del Chisone.

Ha una popolazione di 35.525 abitanti.⁸ Si sviluppa su una superficie di circa kmq 50, con una densità demografica di circa 706 ab/km.

Il territorio comunale, da punto di vista geomorfologico, è delimitato dal torrente Chisone, dai rilievi della collina di Pinerolo e dal torrente Lemina.

Si sviluppa per la maggior parte su area pianeggiante, in parte su area collinare e, in minima parte, su area montana.

Il territorio comunale è composto da numerose frazioni e costituisce la sede di svariati insediamenti industriali, oltre a rappresentare il centro del commercio della

⁷ Tratta dalla rete, sito "Google Maps"

⁸ Al 30/06/2023



zona montana circostante.

Dista circa km 37 chilometri da Torino da cui è collegata per mezzo dell'autostrada A55 o autostrada del Pinerolese nonché dalla strada provinciale 23 del Colle del Sestriere e dalla strada statale 589 dei Laghi di Avigliana che prosegue per Cuneo.

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nella zona eccentrica del territorio comunale, a est del nucleo abitato e risulta ricadere nella località denominata "Borgata Colombaio", a breve distanza dalla frazione di Riva di Pinerolo.

È agevolmente accessibile dallo svincolo della precitata autostrada. Il contesto territoriale specifico mostra carattere sostanzialmente agricolo, con presenza di insediamenti di tipo abitativo, tendenzialmente di impianto rurale.

Nelle immediate vicinanze del compendio edilizio in oggetto vi è un impianto del gioco di golf.

- descrizione immobile -

L'identificazione del compendio edilizio, con riferimento alla rispettiva ubicazione, tipologia, stato di consistenza ed altri dati utili alla sua individuazione è stata già operata al paragrafo 1.02), cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni, al pari delle allegazioni documentali esplicative già richiamate, con specifico riferimento a quelle anche riprodotte sottoforma di immagine [Cfr pagg.. 6,7].

Detto compendio, formante unico corpo, è composto da area di terreno della superficie catastale nominale di mq 897, con entrostante porzione di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, composto, anche in linea catastale da due unità immobiliari urbane fra loro attigue, nonché tettoia chiusa assentita con destinazione ad uso autorimessa postao nell'area cortilizia.

Le due unità abitative sono costituite da porzione di fabbricato di impianto rurale, suddiviso in due porzioni, oggetto di interventi di recupero / ristrutturazione, intrapresi, per quanto rilevabile dalle pratiche edilizie, nell'anno 2007 e proseguiti nei successivi anni.

Il sedime di detto compendio ha una conformazione planimetrica assimilabile ad una sorta di rettangolo stretto ad allungato confinante, sul rispettivo lato sud, con la pubblica via da cui ha accesso, per mezzo di cancello carraio a due ante, posto in posizione arretrata rispetto al sedime viario.

Come anche visibile graficamente dalla richiamata tavola grafica indicativo-esplicativa, qui anche riprodotta sottoforma di figura, a partire dalla pubblica via, verso nord, vi sono rispettivamente le seguenti porzioni, con correlata descrizione, con la precisazione che i rispettivi dati identificativi catastale, ove sono sempre da



intendersi Catasto Fabbricati, foglio 34:

- area di terreno, con forma planimetrica quadrilatera, per la gran parte pavimentata con conglomerato cementizio, delimitata verso via da cancello carraio a due ante e da attigua recinzione, nonché, sul rispettivo lato est, in modo posticcio da pannelli metallici, tipo da cantiere, mentre sul lato ovest, da zoccolatura in conglomerato cementizio con sovrastanti pannelli di tipo modulare; detta porzione è censita come "area esclusiva" all'u.i.u. ad uso abitativo di cui alla particella 272, sub 2;



figura - vista accesso al compendio edilizio



figura - area di terreno su cui si apre l'ingresso

- porzione di fabbrica [particella 272, sub 3], di impianto rurale [ex tettoia], interposto fra altri fabbricati, con significativa altezza interna, accessibile, dalla precitata area di terreno per mezzo di portone metallico, con porta passauomo; la costruzione mostra pareti perimetrali in muratura, con copertura a due falde, con piccola e grossa orditura in legno, e sovrastante manto in tegole; il piano di pavimento, di tipo grezzo, è in battuto cementizio; tale porzione di edificio è stata assentita in linea edilizia con destinazione ad uso autorimessa; nell'attuale stato dei luoghi una porzione di tale fabbricato risulta soppalcata, con formazione di due locali fra loro attigui, accessibili da rampa di scala, la cui realizzazione è da ritenersi avvenuta in assenza di titolo abilitativo in linea edilizia, al pari della realizzazione di una latrina collocata in corrispondenza del piano terreno del medesimo corpo di fabbrica; per tali manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, avuto anche riguardo alla rispettiva tipologia posticcia, viene in questa sede peritale, prevista a carico della parte aggiudicataria la rispettiva demolizione, con messa in pristino della situazione assentita; i citati locali soppalcati mostrano pavimento con palchetto laminato, porte

interne in agglomerato ligneo; sul lato di confine con attigua proprietà di terzi si rileva la presenza di porte interne, presumibilmente tamponate; la parete perimetrale verso nord del corpo di fabbrica mostra un varco praticato nella muratura in modo posticcio;



figura - vista corpo di fabbrica ex tettoia



figura - vista corpo di fabbrica ex tettoia e porzione soppalcata realizzata in assenza di titolo edilizio

- area di terreno, con forma planimetrica riconducibile ad un quadrilatero, su fondo naturale, in condizioni manutentive non soddisfacenti, delimitata sui rispettivi lati est ed ovest da recinzione con muretto basso e sovrastante rete metallica plastificata; in linea catastale, detta porzione di area risulta suddivisa in due parti, censite entrambe come "area esclusiva" rispettivamente dell'u.i.u. particella 272, sub 2 [sul lato ovest]⁹ et dell'u.i.u. particella 281, sub 2 [sul lato est],¹⁰ la cui delimitazione, nell'attuale stato di fatto, non è materializzata da alcun manufatto;
- fabbricato ad uso abitazione, interposto fra altri edifici, elevato a due piani fuori terra, oltre piano sottotetto, e suddiviso in due porzioni, corrispondenti alle due menzionate unità immobiliari urbane, la cui rispettiva descrizione, per migliore chiarezza, viene di seguito riportata;

⁹ Ovverosia, a sinistra nell'immagine di cui infra

¹⁰ A destra nell'immagine di cui infra





figura - vista porzione di fabbricato ad uso abitativo ed area a sud ad esso antistante



figura - vista porzione di fabbricato ad uso abitativo ed area a sud ad esso antistante

- area di terreno, con forma planimetrica quadrilatera, su fondo naturale, in condizioni manutentive non soddisfacenti, delimitata sui rispettivi lati est ed ovest da recinzione con muretto basso e sovrastante rete metallica plastificata; anche tale porzione di terreno, in linea catastale, risulta suddivisa in due porzioni, censite entrambe come "area esclusiva" delle menzionate unità immobiliari urbane, con la precisazione che la rispettiva delimitazione, nell'attuale stato di fatto, figura materializzata ma solo in modo posticcio, mediante paletti metallici e rete plastificata tipo da cantiere; addossato al lato nord del fabbricato abitativo, per tutto il rispettivo fronte, vi è una tettoia in legno, di costruzione posticcia, non risultante assentita in linea edilizia, al pari di un balcone, anch'esso realizzato in modo posticcio, accessibile da porta finestrata dell'u.i.u. censita come particella 281, sub 2; anche per tali manufatti, si prevede a carico ed onere della parte aggiudicataria, la demolizione con messa in pristino dei luoghi al pari del manufatto in muratura, con copertura, tipo barbecue, insistente su terreno di cui alla citata u.i.u. particella 281, sub 2, non assentito in linea edilizia ed edificato in aderenza al confine con proprietà di terzi.



figura - vista porzione di fabbricato ad uso abitativo lato nord e area ad esso antistante



figura - vista porzione di fabbricato ad uso abitativo lato nord e area ad esso antistante

Come già evidenziato, per quanto apprezzabile dall'esame visivo, ed anche con il suffragio di quanto rilevabile dalla tavola meramente indicativa, tratta dalla rete,¹¹ [raffrontante, sia pur in modo prettamente indicativo, le ortofoto satellitari con la mappa catastale, riprodotta, sotto forma di figura a pag. 7 della presente] gli esistenti manufatti di recinzione che delimitano il compendio edilizio verso gli immobili di terzi ad esso attigui, appaiono, in parte, posizionati in opera in modo apparentemente non del tutto congruente con quanto raffigurato nella cartografia catastale dal che, in questa sede peritale, per esigenze di opportuna prudenza, si prevede, a carico ed onere della parte aggiudicataria, l'espletamento di apposite incombenze - fra cui, verosimilmente, l'effettuazione di attenta operazione strumentale topografica - volte ad accertare l'effettiva posizione dei confini verso proprietà attigue di terzi.¹²

Il fabbricato ad uso abitativo, come detto, di impianto rurale, oggetto di interventi di ristrutturazione, mostra tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni e copertura a due falde con piccola e grossa orditura in legno e sovrastante manto in tegole.

Circa la porzione di fabbricato abitativo censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 281, sub 2, posta sul lato est.

È articolata su due piani, fra loro collegati da rampa di scala interna.

L'ingresso, al piano terreno (1° f.t.), immette su locale soggiorno con ampia zona cottura; per il tramite di disimpegno, si accede al bagno.

Al piano primo (2° f.t.) la rampa di scala conduce ad un disimpegno che permette l'accesso a due camere, di cui una con balcone, ad un ripostiglio ed a un bagno.



figura - piano terreno u.i.u. fg 34, n. 282, sub 2



figura - piano terreno u.i.u. fg 34, n. 282, sub 2

¹¹ Sito "T-map"

¹² Il presumibile costo professionale per l'effettuazione del propedeutico rilievo metrico strumentale dell'attuale stato di fatto può stimarsi nell'importo di € 2.700,00, oltre oneri accessori.

I descritti locali mostrano pavimentazioni con piastrelle tipo in gres ceramico [effetto cotto], posate con fugature in diagonale, le pareti interne sono ad intonaco tinteggiato, salvo quelle della zona cottura e dei bagni che mostrano parziale rivestimento con piastrelle eguali a quelle del pavimento.

Il bagno al piano terreno è accessoriato di vasca, bidet e tazza sanitaria di fattura ordinaria; quello al piano primo di box doccia, bidet e tazza sanitaria di fattura similare.

Le porte interne sono in tamburato di agglomerato ligneo ad un'anta; in corrispondenza del piano terreno le travi del solaio in legno in parte a vista, con presenza di parziale controsoffittatura.

I serramenti, con effetto legno, sono pvc / alluminio, con vetri camera, effetto "inglesine".

Per mezzo di botola esistente in corrispondenza del piano primo, corredata di scala retrattile, è possibile accedere al piano sottotetto del fabbricato.

L'unità immobiliare è accessoriata di impianto idro-sanitario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento.

La caldaia per il riscaldamento è collocata al piano sottotetto del fabbricato, la cui alimentazione, da quanto emerso, avviene a GPL mediante rispettivo serbatoio collocato su fondo attiguo a quello in oggetto, di proprietà di terzi.

Gli elementi raccolti non si configurano sufficienti per accertare il corretto funzionamento degli impianti tecnici di cui è dotata l'unità immobiliare, come pure la loro conformità alle norme vigenti in materia ed ai contenuti delle certificazioni rinvenute nelle pratiche edilizie afferenti l'immobile.

Per quanto relativo alla caldaia per il riscaldamento, in assenza di analisi e prove specifiche, non è stato possibile accertare, oltre al rispettivo funzionamento, se essa risulti al corredo di entrambe le unità immobiliari in oggetto.

Per quanto visivamente apprezzabile, lo stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare appare soddisfacente.

Le aree di terreno pertinentziali denotano invece condizioni scadenti.

Circa la porzione di fabbricato abitativo censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 272, sub 2, posta sul lato ovest.

È articolata su due piani, fra loro collegati da rampa di scala interna.

L'ingresso, al piano terreno (1° f.t.), immette su locale soggiorno con ampia zona cottura, disimpegnata per mezzo di setto divisorio priva di porta interna; per il tramite di disimpegno, si accede al bagno.



Al piano primo (2° f.t.) la rampa di scala conduce ad un disimpegno che permette l'accesso a due camere, di cui una con balcone, ad un ripostiglio ed a un bagno.



figura - piano terreno u.i.u. fg 34, n. 272, sub 2



figura - piano terreno u.i.u. fg 34, n. 272, sub 2

I descritti locali mostrano pavimentazioni con piastrelle tipo in gres ceramico, posate con fugature in diagonale, le pareti interne sono ad intonaco tinteggiato, salvo quelle della zona cottura e dei bagni che mostrano parziale rivestimento con piastrelle eguali a quelle del pavimento.

Il bagno al piano terreno è accessoriato di vasca, bidet e tazza sanitaria di fattura ordinaria; quello al piano primo di box doccia, bidet e tazza sanitaria di fattura similare.

Le porte interne sono in tamburato di agglomerato ligneo ad un'anta; in corrispondenza del piano terreno le travi del solaio in legno in parte a vista, con presenza di parziale controsoffittatura.

I serramenti, con effetto legno, sono pvc / alluminio, con vetri camera, effetto "inglesine".

L'unità immobiliare è accessorziata di impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento ed elettrico sottotraccia.

Come documentato nel rilievo fotografico, tale impianto elettrico mostra cavi di alimentazione in parte mancanti o in fase di montaggio / manomissione, dal che è da ritenersi allo stato non funzionante e comunque non utilizzabile in condizioni di sicurezza.

Gli elementi allo stato noti non appaiono tuttavia sufficienti per poter accertare l'effettivo corretto funzionamento degli impianti tecnici di cui è dotata l'unità immobiliare, come pure la loro conformità alle norme vigenti in materia.

In corrispondenza della porzione di area a verde è stata rilevata la presenza di buchi nel terreno, la cui finalità potrebbe essere quella di rinvenire gli allacci di tipo impiantistico.

È da ritenersi qui richiamato quanto già precisato circa la caldaia collocata nel piano sottotetto del fabbricato, in ordine alla quale, come rimarcato, non è stato possibile altresì accertare – oltre al rispettivo funzionamento - se essa risulti al corredo di entrambe le unità immobiliari in oggetto.

Per quanto visivamente apprezzabile, lo stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare appare soddisfacente, a differenza delle aree di terreno che denotano scadenti condizioni.

In posizione antistante il lato sud del fabbricato, su sedime di terreno pertinenziale l'u.i.u. censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 281, sub 2, vi è una rampa di scala che, nell'attuale stato di fatto dei luoghi, permette l'accesso al piano cantinato sottostante il fabbricato attiguo al lato est del compendio edilizio in oggetto, di proprietà di terzi.

La signora [omissis A], odierna debitrice, in sede di processo verbale di sopralluogo, su domanda, ha riferito e precisato che, a decorrere dalla data di acquisto degli immobili, nessun soggetto ha eventualmente esercitato un passaggio attraverso la menzionata rampa di scala.

Il tutto come meglio visibile nelle già menzionate allegazioni esplicative, con particolare riferimento al rilievo fotografico, cui si rimanda per approfondimento e per migliore contezza ed il cui contenuto è da intendersi preminente rispetto alla descrizione sinteticamente operata.

4) **trattazione del quesito sub. 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;»

Da quanto riferito dalla signora [omissis A] [odierna debitrice] - il cui contenuto appare aderente a quanto rilevato in sede di sopralluogo - gli immobili in oggetto risultano attualmente liberi ed inutilizzati e, peraltro, anche privi di elementi di mobilio e/o arredo, come documentato dal rilievo fotografico quivi ripreso.

Dalla nota di risposta e dalla documentazione pervenuta il 21/12/2023 a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Torino, Ufficio Territoriale di Pinerolo [Cfr all. 17], non si rilevano contratti di locazione, e/o equipollenti, intestati al debitore esecutato, in qualità di dante causa, dal che gli immobili di cui trattasi sono dunque da ritenersi liberi da vincoli locativi.

Per esigenze di completezza, appare opportuno evidenziare che dalla menzionata documentazione pervenuta [in sostanza, interrogazioni alla banca dati] si rileva quanto segue:

- la porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati come foglio 34, particella 281, sub 2 è stata oggetto di contratto di locazione di immobile ad suo abitativo, il cui testo è stato conservato da parte del richiedente, stipulato il 01/12/2021 e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, DPT01, UT di Pinerolo il 29/12/2021, n. 5544, serie 3T, che però risulta essere stato risolto in data 30/11/2022; detto contratto, stipulato fra la proprietaria ed il conduttore con codice fiscale xxxxxxxxxxxx, prevedeva la durata della locazione dal 01/12/2021 al 30/11/2025, per un corrispettivo annuo di € 1.200,00; il testo letterale di tale contratto di locazione, come detto risolto in data 30/11/2022, viene qui accluso come pervenuto in copia a cura della debitrice [Cfr all. 2], da cui, tra l'altro, si rileva che il soggetto conduttore risultava tale signor [omissis F], con rispettivo codice fiscale corrispondente a quello indicato nella interrogazione della banca dati;
- la porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati come foglio 34, particella 272, rispettivamente sub 2 et sub 3 [alloggio abitativo con pertinenze ed autorimessa], risultano essere stati oggetto di contratto preliminare di compravendita stipulato il 25/08/2021 e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, DPT01, UT di Pinerolo il 06/09/2021, numero elenco atti / pacco 3001552, stipulato fra la proprietaria [omissis A] ed il soggetto con codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per un valore dichiarato pari ad € 118.000.00.

5) **trattazione del quesito sub. 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;»

5.01) **formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione ipotecaria**

Sulla base della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta in atti – e da quanto rilevabile dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita a carico del debitore esecutato, Cfr all. 10 – alla data di trascrizione del pignoramento *de quo*, come pure a tutto il 16/02/2024, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, risultano le seguenti formalità



di pregiudizio gravanti sul diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto, nel prosieguo meglio individuati con riferimento ai rispettivi identificativi catastali descritti nelle medesime formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data **10/03/2011** ai numeri 2031/279, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 01/03/2011 rogito Notaio Mauro Paschetta repertorio 104184/10286, con iscrizione ipotecaria complessiva di € 210.000,00, di cui € 140.000,00 per capitale, a favore "[omissis G]" [con sede in Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro "[omissis A]" [nata a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], debitore non datore "[omissis H]" [nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante sugli immobili in oggetto quivi individuati con i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati di foglio 34, particella 193, sub 2, foglio 34, particella 193, sub 1, foglio 34, particella 193, sub 105; con successivi correlati: annotazione n. 1137 del 30/11/2011 per erogazione parziale; annotazione n. 51 del 14/01/2013 per erogazione a saldo; tale formalità pregiudizievole colpisce unicamente gli immobili in oggetto dal che, conseguentemente, essa è suscettibile di cancellazione totale;
- ipoteca giudiziale iscritta in data **19/11/2014** ai numeri 7411/847, derivante da decreto ingiuntivo del 27/10/2014 emesso dal Tribunale di Torino, rep. n. 12091/2014, con iscrizione ipotecaria complessiva di € 220.000,00, di cui € 197.270,57 per capitale, a favore "[omissis G]" [con sede in Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro "[omissis A]" [nata a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, quivi individuati con i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati di foglio 34, particella 193, rispettivamente sub 106, sub 107 et sub 108; tale formalità pregiudizievole colpisce anche altri immobili non pertinenti con quelli pignorati dal che, conseguentemente, è suscettibile di cancellazione parziale [rectius, restrizione di beni];
- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **11/10/2017** ai numeri 7582/1013, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 10/10/2017, pubblico Ufficiale "[omissis I]", repertorio n. 5380/11017, per iscrizione ipotecaria complessiva di € 109.469,84, di cui € 54.734,92 per capitale, a favore "[omissis I]" [con sede in Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro "[omissis A]" [nata a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, quivi individuati con i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati di foglio 34, rispettivamente particella 272, particella 276, particella 279, particella 281; tale formalità pregiudizievole colpisce anche altri immobili non pertinenti con



quelli pignorati dal che, conseguentemente, è suscettibile di cancellazione parziale [*rectius*, restrizione di beni];

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **12/10/2021** ai numeri 8941/1128, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 12/10/2021, pubblico ufficiale [*omissis I*], repertorio 8639/11021, per iscrizione ipotecaria complessiva di € 804.505,02, di cui € 402.252,51 per capitale, a favore "[*omissis I*]" [con sede in Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro [*omissis A*] [nata a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, quivi individuati con gli attuali identificativi del Catasto Fabbricati di foglio 34, particella 272, sub 2, foglio 34, particella 272, sub 3 et foglio 34, particella 281, sub 2;

tale formalità pregiudizievole colpisce anche altri immobili non pertinenti con quelli pignorati dal che, conseguentemente, è suscettibile di cancellazione parziale [*rectius*, restrizione di beni];

- pignoramento immobiliare trascritto in data **08/03/2023** ai numeri 1964/1573, derivante da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2023, pubblico Ufficiale Giudiziario di Torino, repertorio n. 2330/2023, a favore "[*omissis B*]" [con sede in Xxxxxx (Xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro [*omissis A*] [nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, quivi individuati con i rispettivi identificativi del Catasto Fabbricati di foglio 34, particella 272, rispettivamente sub 2 et sub 3; foglio 34, particella 281, sub 2 et foglio 34, particella 193, sub 1;

tale formalità pregiudizievole colpisce unicamente gli immobili in oggetto dal che, conseguentemente, essa è suscettibile di cancellazione totale.

La cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione presuntiva degli oneri di cancellazione delle menzionate n. 5 formalità di pregiudizio può così esprimersi, salvo più esatta quantificazione all'atto della presentazione delle domande di annotamento:

- l'importo complessivo di € 6.281,00, di cui € 5.870,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 236,00 a titolo di imposta di bollo, nonché l'importo di € 175,00 a titolo di tassa ipotecaria, oltre alle incidenze professionali per la redazione e la presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 1.450,00, oltre oneri accessori dovuti.

5.02) vincoli, oneri, anche condominiali



Da quanto rilevabile dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti e dalla documentazione acquisita e/o disaminata, così si relaziona in ordine alla sussistenza di vincoli o pesi gravanti sugli immobili, richiamato in particolare quanto riferito nella presente relazione, con riferimento altresì ai descritti diritti reali di garanzia.

La vendita degli immobili è da ritenersi soggetta all'osservanza dei patti, condizioni, disposizioni e clausole contenute e/o richiamate:

- nell'atto di compravendita del 24/11/2006 rogito Notaio Mauro Paschetta, repertorio numero 100806/7451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 05/12/2006 ai numeri 12333/8129 [titolo di acquisto in capo alla signora *[omissis A]*];
- nell'atto di vincolo ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122 con sottoscrizione autenticata dal Notaio Mauro Paschetta in data 19/06/2007, repertorio n. 101380/7901, trascritto il 03/07/2007 ai numeri 7041/4702, a favore del *[omissis J]* [codice fiscale xxxxxxxxxxx], mediante il quale la signora *[omissis A]* - premesso di essere proprietaria di immobili siti in Pinerolo (To), censiti al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 193, rispettivamente sub 2, sub 105 et sub 245, e che è stata presentata al citato Comune il 28/05/2007 denuncia di inizio attività per la trasformazione della tettoia in locale ad uso autorimessa e realizzazione di recinzione – ha stabilito il «vincolo pertinenziale avente ad oggetto la tettoia sopraccitata oggetto della trasformazione in autorimessa e da destinare in modo durevole a servizio del fabbricato di abitazione principale sopraccitato»;
- nell'atto di divisione del 02/12/1992 rogito Notaio Giovanni Marinone, repertorio n. 25592/4730, trascritto il 23/12/1992 ai numeri 8084/6371 [titolo di acquisto di parte degli immobili in capo al signor *[omissis D]*, dante causa dell'odierno debitore];
- nell'atto di divisione del 27/01/1993 rogito Notaio Giovanni Marinone, repertorio n. 26175/4809, trascritto il 16/02/1993 ai numeri 1000/844 [titolo di acquisto di parte degli immobili in capo al predetto dante causa dell'odierno debitore].

Viene qui allegata copia fotostatica del menzionato atto di vincolo, così come contenuta nella pratica edilizia e ricevuta dal competente Ufficio Tecnico Comunale, unitamente alla correlata nota di trascrizione acquisita presso la competente Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari [Cfr all. 19].

Posta la tipologia degli immobili in oggetto non si rileva traccia della trascrizione di eventuale ed astratto regolamento di Condominio che li possa riguardare.

Tutte le disposizioni, clausole, patti, vincoli e condizioni stabilite nei menzionati



atti sono da intendersi integralmente richiamati nella presente, ritenendosi far parte integrante e sostanziale della stessa relazione.

È da ritenere che i menzionati vincoli rimangano a carico dell'acquirente.

Il compendio immobiliare è soggetto alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Pinerolo, come pure di quello in regime di salvaguardia.

In questa sede peritale, fatta salva la più corretta valutazione giuridica, è stato previsto a cura ed onere del soggetto aggiudicatario la effettuazione di alcune incombenze di carattere materiale e professionale afferenti l'immobile in oggetto, meglio descritte nella presente relazione di stima, fra cui:

- la regolarizzazione sia in linea catastale che in linea edilizio-urbanistica delle difformità riscontrate, da porre in atto attraverso la presentazione delle pratiche ad esse rispettivamente correlate;
- per le motivazioni esplicitate, la demolizione della identificate opere e manufatti risultate realizzate in assenza di titolo abilitativo in linea edilizia, con messa in pristino dei luoghi.

Giova rammentare che, in posizione antistante il lato sud del fabbricato, su sedime di terreno pertinenziale l'u.i.u. censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 281, sub 2, vi è una rampa di scala che, nell'attuale stato di fatto dei luoghi, permette l'accesso al piano cantinato sottostante il fabbricato attiguo al lato est del compendio edilizio in oggetto, di proprietà di terzi.

Posto che negli atti pubblici disaminati non vi è eventualmente indicato alcunché in ordine a pesi e/o condizioni afferenti tale manufatto, va anche precisato che la signora *[omissis A]*, odierna debitrice, in sede di processo verbale di sopralluogo, su domanda, ha riferito e confermato che, a decorrere dalla data di acquisto degli immobili, nessun soggetto ha eventualmente esercitato un passaggio attraverso la menzionata rampa di scala *[Cfr all. A]*.

Dalle ricerche svolte non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che gli immobili in oggetto siano gravati da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.



6) trattazione del quesito sub. 6)

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

La tematica afferente le spese condominiali non viene trattata giacché, come precisato, gli immobili non risultano interessati da eventuale regolamentazione condominiale.

Dalle emergenze dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Pinerolo, con aggiornamento alla data del 16/02/2024, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi al compendio immobiliare, ulteriori rispetto a quello *de quo*.

7) trattazione del quesito sub. 7)

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

La costruzione dei fabbricati in oggetto è da ritenersi iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Dagli accertamenti esperiti presso il competente Archivio Edilizio del Comune di Pinerolo, e per quanto rinvenuto dai preposti Tecnici Comunali, per i fabbricati in oggetto risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie, tutte a cura della proprietà, signora [omissis A], qui rispettivamente accluse in stralcio, di seguito identificate con riferimento ai rispettivi dati di protocollo presso il Comune di Pinerolo:

A. denuncia di inizio attività [ai sensi degli artt. 22 et 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.] protocollata in data 22/03/2007 al n. 0012825 [pratica n. 189/2007 D.I.A.], afferente anche l'immobile in oggetto [quivi individuato come censito al foglio 34, particella 193 sub 2 et sub 105], consistente in "manutenzione ordinaria del tetto, ristrutturazione interna, recupero tettoia ad uso autorimessa ai sensi della L. 122/89" [Cfr all. 20], con la precisazione di quanto segue:

- con nota del Settore Urbanistica della Città di Pinerolo protocollata il 07/03/2007 viene riscontrata che la realizzazione del nuovo balcone sul prospetto nord – ovest risulta in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale, dal che il "nulla Osta" «per le opere di ristrutturazione e di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 21/98 [...] viene rilasciato, ma il balcone di cui sopra non dovrà essere realizzato»;

- con nota 13/04/2007, protocollata il 16/04/2007, la signora [omissis A] comunicava di essere « costretta a sospendere la pratica »;



- B. denuncia di inizio attività [ai sensi degli artt. 22 et 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.] protocollata in data 29/05/2007 al n. 0022709 [pratica n. 288/2007 D.I.A.], afferente anche l'immobile in oggetto [quivi individuato come censito al foglio 34, particella 193 sub 2 et sub 105], consistente in "recupero tettoia ad uso autorimessa ai sensi della L. 122/89 e realizzazione di recinzioni" [Cfr all. 21], con la precisazione che il rispettivo "Nulla Osta" è stato rilasciato con nota del Settore Urbanistica della Città di Pinerolo;
- C. denuncia di inizio attività [ai sensi degli artt. 22 et 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.] protocollata in data 21/01/2009 al n. 0002455 [pratica n. 22/2009 D.I.A.], afferente anche l'immobile in oggetto [quivi individuato come censito al foglio 34, particella 193 sub 2 et sub 105], consistente in "ristrutturazione dell'immobile per la realizzazione di due unità abitative e manutenzione straordinaria del tetto" [Cfr all. 21], con la precisazione che il rispettivo "Nulla Osta" è stato rilasciato con nota del Settore Urbanistica della Città di Pinerolo;
- D. segnalazione certificata di inizio attività [ai sensi dell'art. 49, comma 4 bis, Legge n. 122/2010] protocollata in data 26/01/2012 al n. 0003020 [pratica n. 36/2012 SCI], afferente l'immobile in oggetto [quivi individuato come censito al foglio 34, particella 193 sub 2], e consistente nella "variante finale alla D.I.A. n. 22 del 19/01/2009 – opere di ristrutturazione di una civile abitazione" [Cfr all. 23];
- E. segnalazione certificata di inizio attività [ai sensi dell'art. 49, comma 4 bis, Legge n. 122/2010] protocollata in data 20/04/2012 al n. 0015604 [pratica n. 182/2012 SCIs], afferente l'immobile in oggetto [quivi individuato come censito al foglio 34, particella 193 sub 2], e consistente nella "variante 2 alla D.I.A. n. 22 del 19/01/2009 – lievi modifiche al prospetto sud-est" [Cfr all. 24].

Dalla documentazione acquisita si rileva inoltre quanto segue, con riferimento agli interventi di ristrutturazione dell'edificio di civile abitazione:

- la Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato, con correlati documenti, fra cui il progetto strutturale delle opere, risulta presentata al Servizio Sismico di Pinerolo (To) in data 01/06/2009 al n. 59347.

8) trattazione del quesito sub. 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;»

Con nota del 26/06/2012 del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Pinerolo viene dichiarata l'agibilità a decorrere dal 17/08/2012 del fabbricato oggetto delle precitate pratiche edilizie [Cfr all. 25].

Dalla comparazione fra lo stato di consistenza assentito con le analizzate pratiche edilizie, con particolare riferimento alle già menzionate due ultime segnalazioni certificate di inizio attività [protocollate il 26/01/2012 et il 20/04/2012], e lo stato di fatto dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, avuto anche riguardo a quanto disposto dall'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 in materia di tolleranze costruttive, si rileva la sussistenza, nel riscontrato stato di fatto, delle seguenti di irregolarità e/o difformità, la cui realizzazione, da quanto emerso, è da ritenersi avvenuta in assenza di titolo abilitativo in linea edilizia:¹³

- a. porzione di piano soppalcato, con formazione di due locali, entrambi accessibili per mezzo di rampa di scala dipartentesi dal piano terreno, realizzata, in modo posticcio, in corrispondenza di parte del corpo di fabbrica / tettoia destinata ad uso autorimessa, censito come particella 272, sub 3;
- b. una latrina realizzata in corrispondenza del piano terreno del precitato corpo di fabbrica;
- c. una tettoia in legno, di costruzione posticcio, addossata al lato nord del fabbricato abitativo, sviluppantesi sul rispettivo fronte, nonché un balcone, anch'esso realizzato in modo posticcio, accessibile da porta finestrata della porzione di fabbricato censita come particella 281, sub 2;
- d. un manufatto in muratura, con copertura, tipo barbecue, realizzato in corrispondenza dell'area di terreno pertinenziale tale unità immobiliare particella 281, sub 2, pressochè a ridosso del confine con la proprietà ad essa attigua di terzi;
- e. setto divisorio realizzato in corrispondenza del soggiorno – angolo cottura al piano terreno dell'unità immobiliare urbana censita come particella 272, sub 2;
- f. viceversa, in corrispondenza del soggiorno – zona cottura dell'unità immobiliare censita come particella 281, sub 2, il tramezzo divisorio assentito in linea edilizia, non risulta attualmente esistente nello stato di fatto.

Avuto riguardo, da un lato, a quanto assentito in linea edilizia nonché, da altro lato, tenuto conto del carattere piuttosto posticcio dei sopra menzionati manufatti

¹³ con la precisazione che i dati identificativi di cui infra sono da intendersi riferiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo, per tutti foglio 34



rispettivamente di cui ai punti a), b), c), d), e/o della loro ubicazione a ridosso di proprietà di terzi, in questa sede peritale, si prevede la loro rispettiva demolizione, con messa in pristino dei luoghi, da avvenire a carico ed onere della parte aggiudicataria, previa presentazione di idonea pratica edilizia [ad esempio, CILA], con l'ausilio di professionista qualificato.

L'incidenza professionale per l'allestimento della prevista pratica edilizia, comprensiva dei diritti di segreteria, può prevedersi nell'importo medio presuntivo di circa € 1.500,00 oltre oneri accessori.

In sede di formazione della prevista CILA si potrà opportunamente prevedere – quale CILA tardiva – la conservazione dello stato di fatto con riferimento alle opere di cui ai menzionati punti e) et f), mediante corresponsione della sanzione prevista, da ritenersi pari ad € 1.000,00.

Circa la conformità in linea catastale.

Lo stato di consistenza delle unità immobiliari in oggetto riprodotto nelle già citate rispettive planimetrie catastali, per quanto rilevante ai fini catastale, salvo quanto infra specificato, appare corrispondente all'attuale stato dei luoghi riscontrato in loco, salvo le sopra descritte opere / manufatti, in relazione ai quali in questa sede ne è stata prevista la la rispettiva demolizione.

Con riferimento all'unità immobiliare censita come particella 281, sub 2, la rilevata assenza del tramezzo divisorio fra il soggiorno e la originaria cucina – comportando una modifica dello stato di consistenza – renderà necessaria la presentazione, presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, di denuncia di variazione per esatta rappresentazione planimetrica, per una incidenza professionale mediamente stimabile in circa 450,00, oltre oneri accessori ed un importo a titolo di diritti da corrispondere pari ad euro 50,00.

Dagli elementi noti e dalla consultazione condotta attraverso l'apposito servizio telematico del "SIPEE"¹⁴ emerge che, all'attualità, riferito al 19/02/2024, entrambe le porzioni di fabbricato ad uso abitazione non risultano dotate di Attestato di prestazione energetica.

Il fabbricato ad uso autorimessa, avuto riguardo alla rispettiva destinazione d'uso, è da ritenersi invece non obbligato ad ottenere un Attestato di prestazione energetica, come rilevabile dalla normativa in materia.¹⁵

¹⁴ "Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici"

¹⁵ Cfr. art. 3, comma 3, decreto Legislativo 19/08/2005, n. 192 e s.m.i.



9) **trattazione del quesito sub. 9)**

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

Al fine di evitare superflue duplicazioni sono qui da ritenersi integralmente richiamate ed in toto ritrascritte le rilevanti precisazioni esplicitate al paragrafo 1.01).

Ci si limita a rammentare che, avuto riguardo alle caratterizzazioni conformative, tipologiche ed intrinseche delle unità immobiliari urbane, come pure di alcune particolari condizioni del rispettivo stato di fatto attuale dei luoghi, nel perimetro di questa sede peritale, è apparso confacente prevedere la formazione di un unico "lotto" dei medesimi immobili che, come detto, anche nello stato di fatto, costituiscono un unico corpo.

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il «valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».¹⁶

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.

L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di "tolleranza estimale".

Al fine di porre concretamente in atto il procedimento di stima è stato assunto un parametro fisico agevolmente misurabile e correlato al valore, individuato nella "superficie lorda commerciale omogeneizzata", la cui quantificazione avviene

¹⁶ Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa



tendenzialmente sulla base dei criteri previsti dal D.P.R. 23/03/1998, n. 138, allegato C e, più precisamente,

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il «valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».¹⁷

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra i bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.

L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di "tolleranza estimale".

Al fine di porre concretamente in atto il procedimento di stima è stato assunto un parametro fisico agevolmente misurabile e correlato al valore, individuato nella "superficie lorda commerciale omogeneizzata", la cui quantificazione è stata tendenzialmente operata sulla base dei criteri previsti dal D.P.R. 23/03/1998, n. 138, allegato C, nonché in aderenza al principio esplicitato nel "*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare*" e, più precisamente, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi da considerarsi fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive e, per quanto di interesse, avuto anche riguardo al caso di specie: quelle di "ornamento" [balconi, porticato e simili] computate nella misura del 30%.

¹⁷ Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa



Alla superficie del corpo di fabbrica assentito ad uso autorimessa, al fine di tener debitamente conto della rispettiva tipologia rispetto a quella abitativa, verrà applicato un coefficiente di omogeneizzazione di circa il 50%.

L'incidenza della superficie dell'area in uso esclusivo delle unità immobiliari urbane - ovverosia l'area di insidenza e pertinenza dei corpi di fabbrica - non verrà concretamente determinata, seppur la rispettiva sussistenza verrà adeguatamente tenuta in considerazione ai fini della formazione del presumibile valore di mercato dei beni.

Alla luce dei criteri esplicitati, il computo della superficie lorda commerciale degli immobili può così esprimersi, alla luce dei contenuti grafici degli elaborati planimetrici acquisiti e delle misurazioni metriche rilevate in loco, posto che le risultanze di superficie di cui infra, soggette ad arrotondamento, debbono ritenersi indicative e quale mero "strumento di calcolo per addivenire alla espressione del giudizio estimativo, il cui esprimendo valore è comunque ed in ogni caso da intendersi riferito a "corpo":

immobili in Pinerolo (To) identificativi Catasto Fabbricati	superficie lorda com.le omogeneizzata
porzione di fabbricato ad uso abitativo articolata su due piani _ f 34, part. 272, sub 2 (mq 55 x 1,0)+(mq 55 x 1,0)+(mq 4 x 0,30) in arrotond.	= circa mq 111
porzione di fabbricato ad uso abitativo articolata su due piani _ f 34, part. 281, sub 2 (mq 60 x 1,0)+(mq 60 x 1,0)+(mq 5 x 0,30) in arrotond.	= circa mq 122
porzione di fabbricato ad uso autorimessa f 34, part. 272, sub 3	= circa mq 65

Al fine di reperire utili elementi in ordine alle presumibili quotazioni di mercato di immobili simili sono state condotte delle ricerche di tipo diretto concretamente svolte presso gli operatori del settore, i cui rispettivi prezzi di richiesta debbono intendersi fisiologicamente soggetti ad un margine di decurtamento dovuto alla trattativa fra le parti contraenti, le cui rispettive risultanze vengono di seguito sintetizzate.

Peraltro, la consultazione dell'autorevole Banca Dati delle quotazioni immobiliari, curata dall'Agenzia delle Entrate per la specifica zona territoriale [quivi "R2"] non ha registrato le quotazioni per verosimile ridotto numero di transazioni.

immobili per comparazione [in Pinerolo],	superficie prezzo richiesto	prezzo unitario [al mq] di richiesta
porzione indipendente in Riva di Pinerolo	[€ 174.000,00] mq 183	€/mq 951,00
casale in via Maestra, Riva di Pinerolo	[€ 158.000,00] mq 170	€/mq 929,00
rustico in strada Pescaretto	[€ 219.000,00] mq 400	€/mq 548,00



Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti sono state ponderatamente adeguate, con l'applicazione di congrui coefficienti correttivi di riduzione, al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni del compendio edilizio periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

- a. le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili nella presente sintetizzate,¹⁸ posto che le evidenziate risultanze delle ricerche di mercato sono afferenti degli immobili aventi già delle caratteristiche simili a quelle del bene periziando, tenuto conto delle peculiari condizioni che lo caratterizzano, in parte anche rimarcate al paragrafo 1.01), può essere confacente prevedere l'applicazione di un coefficiente correttivo in misura pari a circa il 8%;
- b. l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché ai presumibili costi da sostenere sia per le evidenziate opere e manufatti per i quali si è previsto la demolizione con messa in pristino, che per le incidenze professionali per le pratiche amministrative da presentare, con la definizione di un coefficiente complessivo di riduzione di circa il 12%.

Effettuate le analisi del caso, il più probabile "*valore di mercato*" attuale della piena proprietà, per l'intero, del compendio edilizio in oggetto, nell'ipotesi qui assunta di trasferimento in "lotto unico", può pertanto così esplicitarsi:

stima del più probabile valore di mercato

porzione di fabbricato ad uso abitazione ed aree esclusive
 censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, n 272, sub 2.

- stima valore di mercato piena proprietà ante adeguamento:
 sup lorda commerciale x valore unitario ante adeguamento:
 $mq\ 111 \times \text{€}/mq\ 800,00 = \text{€}\ 88.800,00$

- adeguamenti e correzioni alla stima
 per differenti caratteristiche dell'immobile periziando rispetto a quelli rilevati dalle ricerche di mercato, tenuto conto anche di quanto esplicitato al predetto punto a), nonché per assenza garanzia per vizi, spese per messa in ripristino, le incidenze professionali e quanto descritto al citato punto b):

- 20,0%

valore di mercato adeguato con coefficienti in arrot. = € 71.000,00=

[pari ad un valore unitario al mq. adeguato di circa €/mq 640,00]

¹⁸ E comunque meglio documentate negli allegati di corredo [con particolare riferimento al rilievo fotografico, i cui contenuti debbono qui ritenersi con carattere preminente rispetto la descrizione nella presente operata

porzione di fabbricato ad uso abitazione ed aree esclusive
censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, n 281, sub 2.

- stima valore di mercato piena proprietà ante adeguamento:
 sup lorda commerciale x valore unitario ante adeguamento:
 $mq\ 122 \times \text{€}/mq\ 800,00 = \text{€}\ 97.600,00$

- adeguamenti e correzioni alla stima
 per differenti caratteristiche dell'immobile periziando rispetto a quelli
 rilevati dalle ricerche di mercato, tenuto conto anche di quanto esplici
 tato al predetto punto a), nonché per assenza garanzia per vizi, spese
 per messa in ripristino, le incidenze professionali e quanto descritto
 al citato punto b): - 20,0%

valore di mercato adeguato con coefficienti in arrot. = € 78.000,00=

[pari ad un valore unitario al mq. adeguato di circa €/mq 639,00]

porzione di fabbricato ad uso autorimessa
censita al Catasto Fabbricati al foglio 34, n 272, sub 3.

- stima valore di mercato piena proprietà ante adeguamento:
 sup lorda commerciale x valore unitario ante adeguamento:
 $mq\ 65 \times \text{€}/mq\ 400,00 = \text{€}\ 26.000,00$

- adeguamenti e correzioni alla stima
 per differenti caratteristiche dell'immobile periziando rispetto a quelli
 rilevati dalle ricerche di mercato, tenuto conto anche di quanto esplici
 tato al predetto punto a), nonché per assenza garanzia per vizi, spese
 per messa in ripristino, le incidenze professionali e quanto descritto
 al citato punto b): - 20,0%

valore di mercato adeguato con coefficienti in arrot. = € 21.000,00=

[pari ad un valore unitario al mq. adeguato di circa €/mq 323,00]

valore di mercato complessivo compendio edilizio
 adeguato con coefficienti, previsto in "lotto unico" = € 170.000,00=

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste
 [nella presente evidenziate e raggruppate complessivamente con riferimento alle
 varie tipologie], al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile,
 debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione
 del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunemente ed in ogni caso da
 intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui
 l'immobile si trova.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile valore di mercato at-
tuale, all'uopo adeguato con i coefficienti correttivi di cui al quesito, della piena
 proprietà, per l'intero [1/1] del compendio edilizio, nell'ipotesi qui assunta di tra-
ferimento in "lotto unico" - sito nel Comune di Pinerolo (To), strada Pascaretto
 civico n. 14 - può dunque stimarsi nel complessivo importo, in arrotondamento per
 difetto, di **euro 170.000,00=**.



La valutazione formulata è da ritenersi espressa a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

10) **trattazione del quesito sub. 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.);»

Da quanto emergente dai documenti prodotti in atti e di quelli acquisiti, nel caso di specie, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 Legge n. 178/2020 in quanto non trattasi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.



elenco allegazioni documentali

- 1) *nota di trascrizione atto di pignoramento;*
 - 2) *tavola grafica indicativo – esplicativa, tratta dalla mappa catastale, evidenziante le porzioni di fabbricato e le aree costituenti il compendio edilizio,*
 - 3) *visura catastale storica u.i.u. fg. 34, part. 272, sub 2;*
 - 4) *visura catastale storica u.i.u. fg. 34, part. 281, sub 2;*
 - 5) *visura catastale storica u.i.u. fg. 34, part. 272, sub 3;*
 - 6) *estratto di mappa Catasto Terreni, con evidenza sedime immobile;*
 - 7) *pianta catastale storica u.i.u. fg. 34, part. 272, sub 2;*
 - 8) *pianta catastale storica u.i.u. fg. 34, part. 281, sub 2;*
 - 9) *pianta catastale storica u.i.u. fg. 34, part. 272, sub 3;*
 - 10) *ispezione ipotecaria a carico debitore esecutato e formalità significative;*
 - 11) *titolo di acquisto dell'immobile in capo al debitore esecutato;*
 - 12) *visure Catasto Terreni precedenti identificativi;*
 - 13) *visure Catasto Fabbricati precedenti identificativi;*
 - 14) *visura storica bene comune non censibile u.i.u. fg 34, part. 193, sub 1;*
 - 15) *tavola di localizzazione spaziale;*
 - 16) *rilievo fotografico stato di fatto dell'immobile in oggetto;*
 - 17) *nota di risposta e documenti pervenuti da Agenzia delle Entrate;*
 - 18) *copia contratto di locazione attualmente risolto, pervenuto dalla debitrice;*
 - 19) *atto di vincolo edilizio e nota di trascrizione;*
 - 20) *D.I.A. del 22/03/2007 e stralcio documenti di corredo;*
 - 21) *D.I.A. del 29/05/2007 e stralcio documenti di corredo;*
 - 22) *D.I.A. del 21/01/2009 e stralcio documenti di corredo;*
 - 23) *S.C.I.A. del 26/01/2012 e stralcio documenti di corredo;*
 - 24) *S.C.I.A. del 20/04/2012 e stralcio documenti di corredo;*
 - 25) *Nota del Dirigente Settore Urbanistica per dichiarazione di agibilità;*
- A. *processo verbale di sopralluogo.*

Ad espletamento del mandato ricevuto, si provvede al deposito della presente relazione di stima, corredata degli allegati documentali depositati con nota di giunta, i cui contenuti salienti sono stati evidenziati nell'apposita scheda sintetica riepilogativa [Cfr pag. 2], il tutto compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con scrupolo, obiettività e coscienza, ponendosi a deferente disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Settimo Torinese, addì 01 aprile 2024.




 (l'esperto)

