

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. 1014/2024

AAAAAAAAAA, con sede legale in -----,
codice fiscale -----, rappresentata e difesa per giusta pro-
cura dall'Avv.BBBBBBBBBBBBB (cod. fisc. -----) ed
elettivamente domiciliata presso l'indirizzo pec:

-Creditore Procedente-

contro

CCCCCCCCCC, nata a ---- (TO) il -----, codice fiscale -----
-----, residente in ----- (----) in -----

-Debitore Esecutato-

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa DDDDDDDDDDDDDDDDD**

* * * * *

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA
contro
CCCCCCCCCCCC

SOMMARIO

Premessa	Pagg. 5-8
Operazioni peritali	Pagg. 8-9
<p><u>1ª porzione di quesito:</u> “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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:</p> <p>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;”</p>	
<p><u>2ª porzione di quesito:</u> “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”</p>	
Pagg. 10-16	
<p><u>3ª porzione di quesito:</u> “3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie,</p>	
Pagg. 16-18	

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

queste ultime da depositare in formato .jpeg”

Pagg. 19-25

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

Pag. 26

5ª porzione di quesito: *“5. indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione”*

Pagg. 26-29

6ª porzione di quesito: *“6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”*

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

Pagg. 29-30

7ª porzione di quesito: “ 7. indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;”

Pag. 30-31

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

Pagg. 31-33

9ª porzione di quesito: “... .. 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.;”

Pagg. 33-38

10ª porzione di quesito: “10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA
contro
CCCCCCCCCCCCC

successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)”

Pagg. 39-40

Conclusioni

Pagg. 40-42

Elencazione Allegati

Pag. 42-43

☆☆☆☆☆☆☆☆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Magistrato Dottoressa DDDDD
DDDDDDDDDDDDDD, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita
e della documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490,
567 C.P.C. e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80
del 19/01/2021; considerato che la riforma prevede che il G.E. di-
sponga la perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione
alla vendita *-senza il contraddittorio delle parti-* con dispositivo datato
27/01/2025, designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di
descrizione e stima dell'immobile, formulando il seguente

QUESITO

*"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acqui-
sito 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*

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

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

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

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.);

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa DDDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, disponeva che ultimata la relazione, il Consulente provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima al creditore procedente, agli eventuali intervenuti, ed al debitore esecutato (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **trenta**

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

giorni prima dell'udienza del 05 giugno 2025, e così entro e non oltre
il **06 maggio 2025**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento delle operazioni

di consulenza:

A seguito di accordi con il Custode giudiziario per la data del
sopralluogo congiunto, il giorno **19/02/2025**, questo Perito, si
recava pertanto sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in Torino,
Corso Vercelli n. 104.

All'incontro erano presenti:

1. Sig.ra EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE, conduttrice immobile oggetto di perizia;
2. FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino;
3. In luogo dell'HHHHHHHHH l'incaricata GGGGGGGGGG

Avanti ai presenti, questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, durante il quale, venivano assunte informazioni nel merito.

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

Come si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il Co-

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

mune di Torino, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia del compendio *de quo*.

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

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'avanti citato sopralluogo è stato verbalizzato dall'incaricata HHHHH HHHHH ed il medesimo documento trasmesso direttamente a PCT al G.E.. Al termine di questa premessa, dalle verifiche e dagli accertamenti esperiti in loco, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti del procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente.

RELAZIONE DI PERIZIA

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

Svolgimento del mandato

con risposta ai quesiti:

Per meglio chiarire le risposte ai quesiti, lo scrivente ha anche redatto ed accluso alla presente **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** ed **ELABORATI GRAFICI** esplicativi.

Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di quesito:

"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;

Gli immobili interessati dalla presente consulenza, sono localizzati in un'area definita come zona urbana consolidata residenziale mista del Comune di Torino e, più precisamente, in Corso Vercelli n. 104.



Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

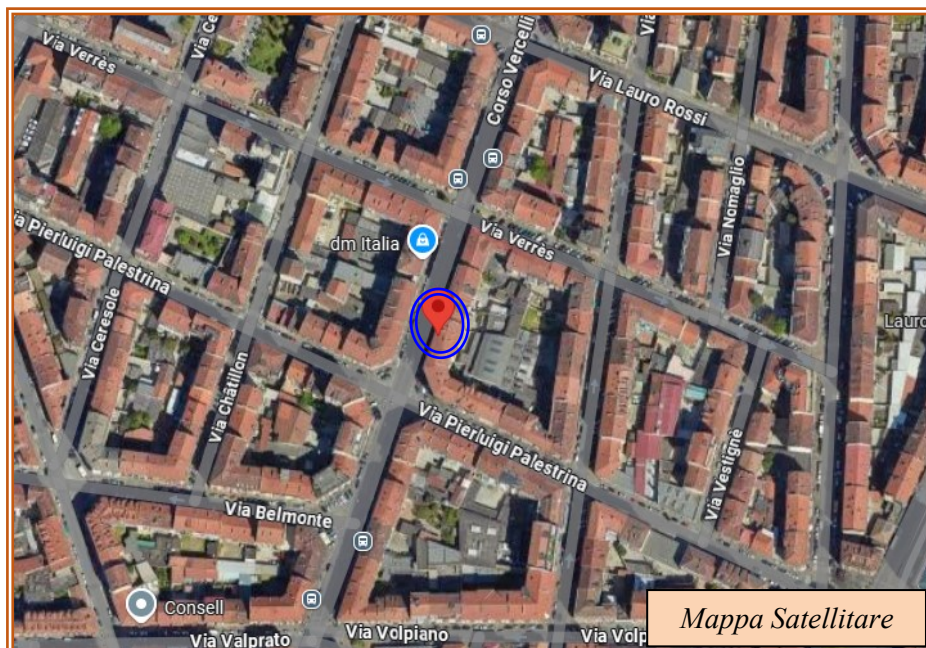
AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Mappa Satellitare

Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra riportato, viene indicata con una cerchiatura blu la posizione del compendio ove sono posti gli immobili pignorati, rispetto al nucleo cittadino. Mentre a seguire un ingrandimento della mappa satellitare con l'esatta individuazione del bene oggetto di procedimento,



Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

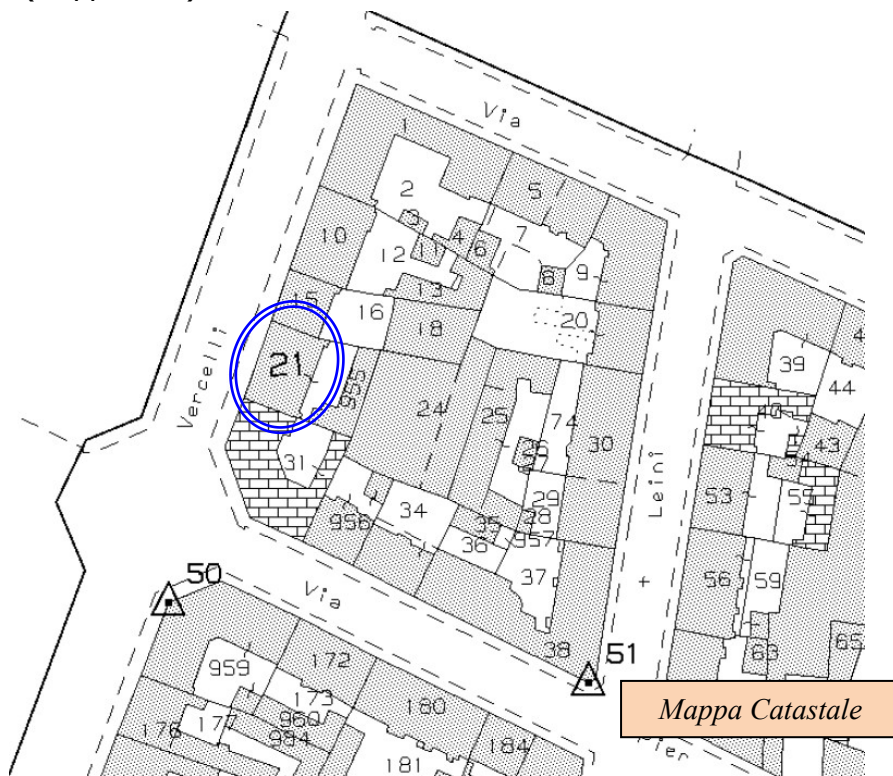
AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

pagine che seguono sotto, fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato¹ -Catasto Terreni- concernente il Fg. 1148 del Comune di Torino.

In tale elaborato, vengono evidenziati con una cerchiatura [blu](#) la posizione del compendio immobiliare interessato dalla presente procedura (mappale 21).



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

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

Come avanti accennato, gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, risultano un appartamento, con relativa cantina, posti nel Comune di Torino, in Corso Vercelli n.104.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale dell'immobile

Gli immobili pignorati, sono censiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Torino, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consi-stenza	Rendita
.				.				
U.A.	1148	21	22	A/3	1	-	3,5 vani	€ 397,67

INDIRIZZO: CORSO VERCELLI N. 104 PIANO: S1 - 4

INTESTAZIONE CATASTALE:

➤ CCCCCCCCCCCCCC

nata a ----- - Cod. Fisc. -----

Proprietà per 1/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*visura, scheda catastale, elaborato planimetrico non presente e elenco subalterni non presente*), viene acclusa al presente rapporto di stima, quale **ALLEGATO B**.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede catastali reperite presso i Pubblici Uffici, si sono ravvisate lievi divergenze planimetriche che, per dovere di relazione devono essere segnalate.

Più precisamente, durante il sopralluogo, si prendeva atto che alcune tramezzature dell'U.A. non risultavano esattamente corrispondenti alla documentazione catastale; pertanto sarà doverosa la loro regolarizzazione.

A tal proposito, fermo restando quanto verrà narrato nel merito della porzione di quesito afferente la regolarità edilizia, occorrerà provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con una variazione N.C.E.U. per "*diversa distribuzione degli spazi interni*".

Al fine di fornire un elaborato peritale completo e dettaglio, si rende edotto l'Ill.mo Magistrato che, il verosimile costo della suddetta regolarizzazione catastale, può essere computato in € 70,00 di diritti di segreteria catastali e, € 400,00 (*oltre naturalmente Iva 22% e previdenza 5%*) quale onorario del professionista, per complessivi (€ 70,00 diritti + € 400,00 onorario + € 20,00 previdenza + € 92,40 I.V.A.) **€ 582,40.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

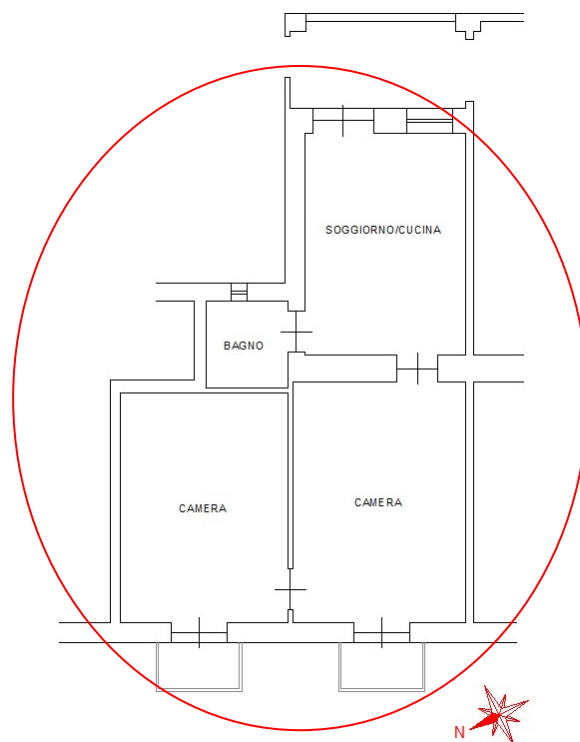
AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

Come evidenziano lo stralcio di elaborato catastale infra riportato, i confini catastali degli immobili oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

Fg. 1148 mappale 21 sub. 22 P4



- *a nord-ovest – si affaccia su Corso Vercelli;*
- *a nord-est – confina con vano scala condominiale e con unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva;*
- *a sud-est – confina con altra unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva;*
- *a sud-ovest – confina con unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva.*

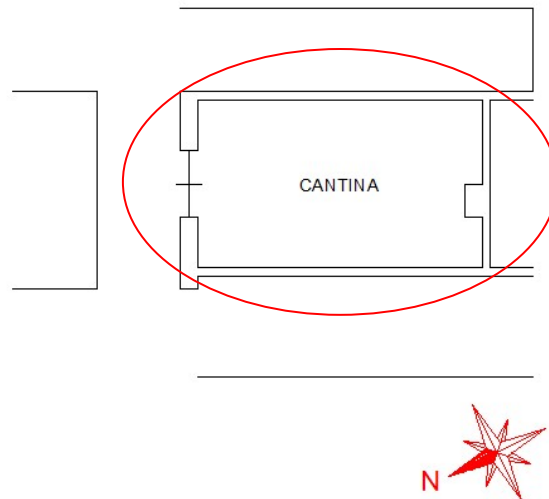
Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Fg. 1148 mappale 21 sub. 22 P S1



- a nord-ovest – confina con corridoio comune condominiale;
- a nord-est – confina con corridoio comune condominiale;
- a sud-est – confina con corridoio comune condominiale
- a sud-ovest – confina con unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

2ª porzione di 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;"

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Dato atto di quanto richiesto in questa porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (*certificato Notarile ex art. 156 secondo comma C.P.C.*) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento

Al momento del pignoramento immobiliare, trascritto in data **13/01/2025**, il soggetto debitore, risultava effettivamente proprietario dell'immobile in trattazione, come si vedrà tra breve in dettaglio.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

La provenienza degli immobili in analisi, risulta la seguente:

1. L' eseguita **CCCCCCCCCCCC**, acquisì la proprietà dell'immobile con atto di compravendita Not. IIIIIIIIIIIIIIIII del ----- rep.---
-----, trascritto ----- in data -----
----- in regime di separazione dei beni,
acquistò in piena proprietà da JJJJJJJJJJJJJJJJJ e KKKKKKKKKKKKKK

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

immobile in TORINO-C.so Vercelli n.104

-4°P. alloggio composto da due camere, cucina e gabinetto con bagno

-P.interrato un locale ad uso cantina

CF F.50 n° 260 sub.22 (gia' sub.20) P.4°-S1 A/3 vani 3,5

2. Ai venditori

-JJJJJJJJJJJJJJ n.-----

-KKKKKKKKKKKKKK n.-----

pervennero, in maggior consistenza, con atto di acquisto rog. Not.

LLLLLLLLLLLLLLLL del ----- rep. ----- reg. Torino -----

----- n° -----, trascritto Ag. ----- in data -----

----- ai n° ----- JJJJJJJJJJJJJJJ e KKKKKKKKKK

KKK, separazione beni, acquistarono in piena proprietà da MMMMMM

MMMM e NNNN:

TORINO-C.so Vercelli n.104

-4°P. alloggio composto di quattro camere, cucina ed accessori

-P.sotterraneo cantina

NCEU F.50 n° 260 sub.20 da variazione per fusione dei sub.18 e

sub.19 con scheda in data 19/09/1991 protocollata n.11474

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

3^a porzione di quesito:

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

Descrizione generale del compendio immobiliare



Gli immobili interessati dalla presente consulenza, risultano essere un appartamento con relativa cantina facenti parte di un condominio di 5 piani situato nel quartiere Barriera di Milano, nella zona nord del capoluogo Piemontese.

Il condominio è in aderenza ad altri compendi, sviluppandosi su un lato di un tipico isolato torinese.

Il tutto risulta localizzato nel Comune di Torino e, più precisamente, in Corso Vercelli n.104.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC



Esternamente, lo stabile, per quanto riguarda la facciata fronte strada, presenta un buon stato manutentivo, con pareti intonacate e tinteggiate con la presenza di stucchi e fregi artistici tipici dei palazzi signorili dei primi del 1900, essendo zona trafficata la facciata è interessata da fenomeni ossidativi dovuti alle polveri sottili che si depositano.

I balconi, tutti realizzati con canoni artistici presentano finiture diverse in base al piano, con strutture più massicce al piano primo e salendo man mano più esili infatti il piano quarto (5F.T.) ove è situato l'alloggio oggetto di valutazione presenta ringhiera in ferro battuto con schema artistico.

Gli infissi sono in materiale ligneo di grandi dimensioni, di datata realizzazione, bisognosi di manutenzione.

Per quanto riguarda la facciata a retro, la stessa si presenta in uno stato manutentivo pessimo, con porzioni di intonaco ammalorato,

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

nonché la presenza di "rappezzi" sparsi nemmeno tinteggiati.

I balconi, chiusi su più lati, non presentano finiture di pregio infatti presentano parapetti metallici a schema semplice.

Salta all'occhio la presenza nei balconi posti sul retro, di canne fumarie degli scarichi fumi delle caldaie, ed anche altra impiantistica varia risulta essere a vista in facciata sul retro.

L'ingresso al fabbricato condominiale è garantito da un portone carraio in legno carente di manutenzione, affacciandosi direttamente su Corso Vercelli.

Varcato il portone carraio avanzando verso il cortile su un lato dello stesso è presente l'ingresso pedonale.

Oltrepassando una porta metallica con vetri, in cattive condizioni si giunge nel vano scala condominiale, lo stesso è in cattivissime condizioni, le pareti presentano esfoliazioni nella vernice ed ammalorature dell'intonaco la pavimentazione è ancora l'originale, con piastrelle bianche e nere disposte a scacchiera mentre la pedata delle scale è rivestita in materiale lapideo, i parapetti sono realizzati in ferro battuto a schema artistico, anche qui sono presenti degli impianti vari a vista. L'unità Abitativa pignorata si trova al quarto piano del condominio, quinto fuori terra.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

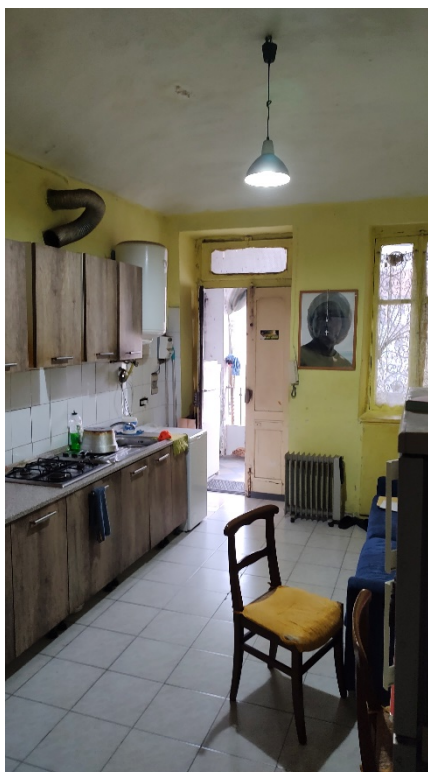
CCCCCCCCCCCCC

In dettaglio, si compone come segue:

PIANO QUARTO accessibile da ballatoio comune, attraverso portoncino in legno a due ante in materiale ligneo di vecchia concezione provvisto di serratura di sicurezza.



- CUCINA: fornisce l'accesso all'alloggio la stessa in cattivo stato manutentivo è pavimentata in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione retrostante la cucina che presenta un rivestimento parietale in piastrelle ceramiche di colore bianco; le aperture sono verso il ballatoio comune affacciatesi sul cortile interno;



Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

- DISIMPEGNO: di piccole dimensioni, con pavimentazione in ce-



ramica e pareti intonacate e tinteggiate, il quale fornisce l'accesso alle due camere;

- CAMERA 1: con pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La camera ha accesso ad un balcone esclusivo con affaccio diretto su Corso Vercelli.



- CAMERA 2: con pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate di bianco con alcuni dettagli tinteggiati in azzurro. Anche in questo caso, la camera ha accesso ad un balcone esclusivo su Corso Vercelli.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

*AAAAAAAAAAAAA
contro
CCCCCCCCCCCCC*



- UN BAGNO: di piccole dimensioni, con altezza variabile in quanto il soffitto è formato da una porzione ad arco, la pavimentazione è in piastrelle, le pareti sono rivestite in ceramica (pur anche se non ben posizionate) per una fascia di circa 2m.



PIANO SEMINTERRATO accessibile, attraverso porta lignea con serratura.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

UNA CANTINA/MAGAZZINO: a
pianta rettangolare, lasciata al
grezzo, con mattoni a vista.



I serramenti interni dell'unità abita-
tiva sono in legno tamburato con ve-
tro, tipico della prima metà del 1900,
i serramenti esterni sono in legno di

vecchia fattura e tipologia alcuni dotati di vetrocamera, l'oscuramento
notturno viene affidato a persiane scorrevoli.

Durante la fase ispettiva si prendeva atto che il riscaldamento
dell'unità abitativa, avviene tramite stufette elettriche, dunque si de-
duce, anche per via delle tubazioni troncate visibili all'interno dell'U.A.
l'assenza di un impianto convenzionale. L'acqua calda sanitaria viene
prodotta con boiler elettrico installato nella cucina.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza de-
gli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto so-
pra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti
fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

4ª porzione di quesito:

"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"

L'intera massa pignorata, al momento del sopralluogo, risultava di proprietà della Signora CCCCCCCCCCCC.

Durante la fase ispettiva, si è appurato che l'immobile risulta occupato dalla Signora EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE, la quale presentava sia all'HHHH quale Custode, sia allo scrivente un contratto d'affitto registrato il ----- al numero ----- serie ----- . La pigione indicata nel contratto è pari a -----€/mese.

E' doveroso precisare che non essendovi stata disdetta scritta da nessuna delle parti, il contratto attualmente è da ritenersi in essere, sino al 31/10/2028, previa disdetta.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

5ª porzione di quesito:

"5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifici che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;"

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (*aggiornamento al 28/04/2025*) e, comparato con quanto riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

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

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

1) ipoteca volontaria

iscrizione iscritta il ----- ai n° ----- / -----

A favore di: 0000000000000000

– Cod. Fisc. -----

Contro: CCCCCCCCCC

nata a -----, codice fiscale -----

Grava: TORINO Fg. 50 particella 260 sub. 22

2) ipoteca in rinnovazione

iscrizione iscritta il ----- ai n° -----

trattasi di rinnovazione di quella iscritta il ----- ai n° -----

A favore di: 000000000000

– Cod. Fisc. -----

Contro: CCCCCCCCCC

nata a -----, codice fiscale -----

Grava: TORINO Fg. 1148 particella 21 sub. 22

3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

trascritto il 13/01/2025 ai n° 1068 / 840

A favore di: PPPPPPPPPPPPP

Cod. Fisc. -----

Contro CCCCCCCCCCCCCC

nata a -----, codice fiscale -----

Grava: TORINO Fg. 1148 particella 21 sub. 22

☆☆☆☆☆☆☆☆

c'è corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le verifiche ipotecarie.

Va precisato che, risulta variazione dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 29/4/2025;

in data ----- ai n° ----- è stata iscritta la RINNOVAZIONE dell' ipoteca volontaria originaria iscritta il ----- ai n° -----
-----.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate dalla procedura (a spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario)** e gli immobili saranno quindi trasferiti, **privi di trascrizioni pregiudizievoli.**

I costi di cancellazione, da liquidare tramite Mod. F23, risultano i seguenti:

- € 294,00 per il pignoramento
- € 70,00 per ipoteca volontaria

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

l'ipoteca sviluppata al punto 1) viene indicata, ma potrebbe essere omessa in quanto è stata rinnovata con quella sviluppata al punto 2). Viene indicata perché' alcuni notai preferiscono cancellarla anche se risulta inefficace.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

6ª porzione di quesito:

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

Il punto 9) dell'art. 173 bis richiede di fornire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate (*anche se il relativo debito non sia ancora scaduto*) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Assunte le dovute informazioni dall'amministratore del condominio il quale ha fornito la documentazione necessaria dalla quale, emerge che:

➤ **esercizio ordinario gestione 2023/2024:**

Unità Abitativa:

- totale spese gestione 2023/2024	€ 1.757,02;
- saldo precedente gestione (passivo)	€ 58,02;
- versamenti effettuati gestione 2023/2024	€ 1.122,34;
- totale debito a consuntivo gestione 23/24	€ 692,70.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Lo scrivente precisa che, la gestione condominiale da regolamento dovrebbe essere come di consueto annuale con scadenza al 30/06 di ogni anno ma l'amministratrice condominiale ha optato per una gestione che dura 2 anni, in questo caso sono stati analizzati il bilancio biennale dal 01/01/2023 al 31/12/2024.

L'amministratrice fa rilevare che non vi sono lavori straordinari deliberati ma, è stato stanziato un fondo spesa per futuri lavori di facciata interno cortile e tetto per i quali la proprietà CCCCCC ha corrisposto 177,66 euro.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

◇◇◇◇◇◇◇◇

7^a porzione di quesito:

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

Al fine di rispondere in modo corretto ed esauriente a questa parte di relazione, lo scrivente, si è premurato di sviluppare ricerche presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

capo all'immobile oggetto di valutazione.

Dagli accertamenti condotti è emerso il seguente titolo abilitativo:

👉 *Licenza edilizia protocollo 384/914 del 11 agosto 1914 - per "costruzione di caseggiato di civile abitazione a 5 piani f.t. sito in Torino, Corso Vercelli 104".*

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

8^a porzione di quesito:

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

Per quanto attiene la regolarità edilizia, da un punto di vista formale, lo scrivente deve segnalare che, essendo l'alloggio autorizzato nel compendio tramite licenza edilizia del 1914, il fabbricato è sprovvisto di agibilità, visto lo stato di degrado nel quale versa l'alloggio, sarebbe opportuno, ma non strettamente indispensabile, per una documentazione più completa, dotare (cosa fattibile dopo la Sanatoria -vedasi paragrafo successivo-) nuovamente l'immobile di un certificato che attesti l'agibilità del compendio.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

Da un punto di vista geometrico, risultano alcune divergenze tra lo stato dei luoghi e quanto presente presso i Pubblici uffici.

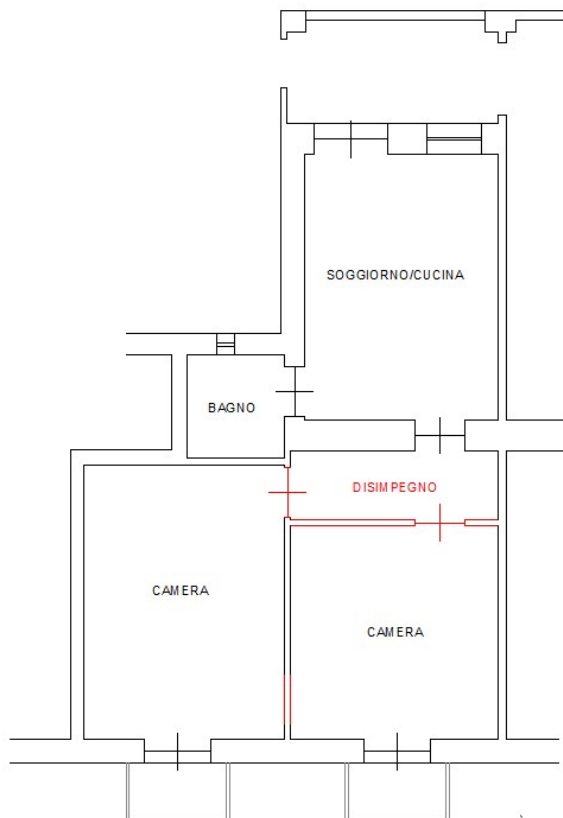
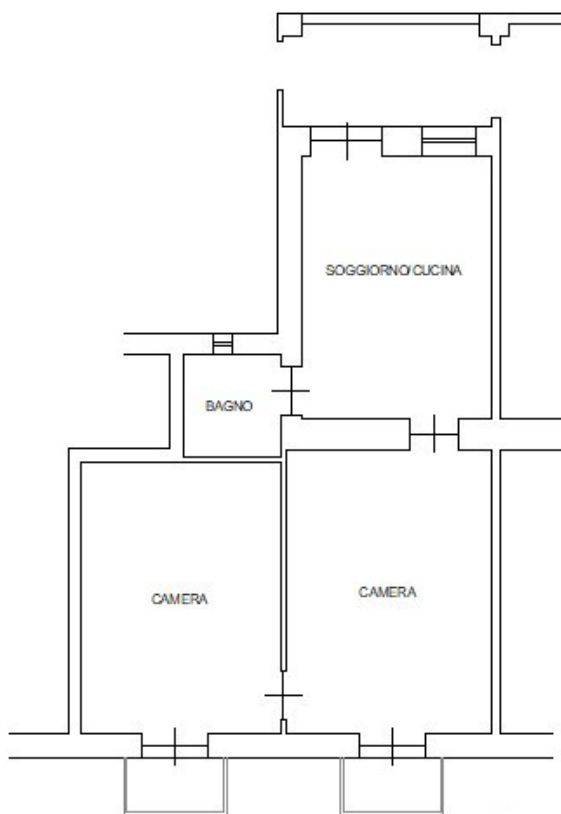
In dettaglio:

- È stato ricavato un disimpegno fra il soggiorno/cucina e la camera di sud-ovest.

Nel momento in cui verrà posta in essere la pratica di sanatoria, per forza di cose, pur anche se all'epoca della licenza non necessitava, si dovrà prevedere la realizzazione di un antibagno al fine di rispettare i requisiti igienico sanitari.

STATO ASSENTITO

STATO DI FATTO



Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

A tal pro, occorrerà procedere con la predisposizione di una C.I.L.A. in sanatoria, volta a legittimare le opere eseguite in difformità da quanto autorizzato dai Pubblici Uffici.

I costi atti a legittimare le differenze riscontrate possono essere così preventivati:

✚ Pagamento diritti di segreteria Comunali per deposito pratica	€ 52,85
✚ Pagamento sanzione amministrativa	€ 1000,00
✚ Onorario professionale di un Tecnico Abilitato alla libera professione, per predisposizione di tutta la documentazione tecnica atta a sanare le differenze (disegni, SCIA, relazione, dichiarazioni varie)	€ 1000,00
Oltre naturalmente a Iva (22%) e Previdenza (5%)	€ 281,00
✚ TOTALE	€ 2.333,85

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

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

Ne consegue che **sia necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica.**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

9ª porzione di quesito:

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Valore di mercato

Il C.T.U., al fine di rispondere in modo corretto ed esaustivo a questa porzione di quesito, ha proceduto con l'esprimere un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta ed il bene (*rapporto che è in funzione della possibile domanda - offerta degli immobili sul mercato*).

Tale criterio è stato elaborato attraverso il procedimento di stima sintetica, ovvero determinando il più probabile valore di mercato, attraverso il metodo della comparazione con immobili aventi analoghi requisiti.

La valutazione del bene in parola, richiede una puntuale raccolta di dati inerenti tutte le tipologie immobiliari presenti all'interno dello stesso segmento di mercato immobiliare (*ovvero costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare*) al fine di poter applicare il principale procedimento dettato dalla letteratura estimativa -e dagli standard di valutazione internazionale - ovvero il metodo del confronto diretto (*Market Comparison Approach*).

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene, che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento e un insieme di beni di confronto simili.

Nel presente rapporto di valutazione si applicherà il criterio (*e relativo procedimento*) del calcolo del **Valore di mercato**.

Il parametro di comparazione è stato il "mq" commerciale.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

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

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

In prima battuta, il valore da utilizzare alla base di perizia, è stato ricercato con i cd. Comparabili; in altri termini, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso la Conservatoria competente, limitando l'accertamento agli ultimi cinque anni e, cercando beni con analoghe caratteristiche. Tale ricerca era volta ad avere valori di mercato da raffrontare, proporzionandoli al bene oggetto di valutazione: appunto comparandoli. Negli ultimi cinque anni, data la zona densa di appartamenti si sono riscontrate molteplici compravendite, si è perciò ristretta la ricerca all'ultimo anno ove sono state riscontrate quattro compravendite significative, le quali, per maggior scrupolo, sono state

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024
AAAAAAAAAAAAA
contro
CCCCCCCCCCCCC

anche confrontare con accurate indagini di mercato presso fonti primarie, per definire il valore del bene corretto.

COMPARABILI RISCONTRATI			
Atto di riferimento	superficie	prezzo	€/m²
Rogito Notaio Dott. ----- del 27/03/2025 ²	68,65	83.000,00	1209,03
Rogito Notaio Dott. ----- del 25/02/2025	60,00	36.000,00	600,00
Rogito Notaio Dott. ----- del 24/01/2025 ³	68,50	30.000,00	437,00
Rogito Notaio Dott. ----- del 25/02/2025	70,00	60.000,00	857,00

Dai calcoli eseguiti ampliando l’analisi sul quartiere, il valore medio estrapolato dai prezzi dichiarati nelle compravendite avvenute nel 2023 e 2024, come si vede nella curva Gaussiana di seguito riportata, il valore si attesterebbe sui 890€/m² ma comprende anche immobili non comparabili per caratteristiche intrinseche all’immobile oggetto di perizia, infatti come si può vedere vi sono vendite a più di 1300€/m² che sicuramente riguardano immobili di tutt’altra fascia rispetto al

² Comparabile scartato in quanto stato manutentivo nettamente diverso per cui valore alto
³ Comparabile scartato per valore troppo basso, probabili condizioni pessime

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

subject.

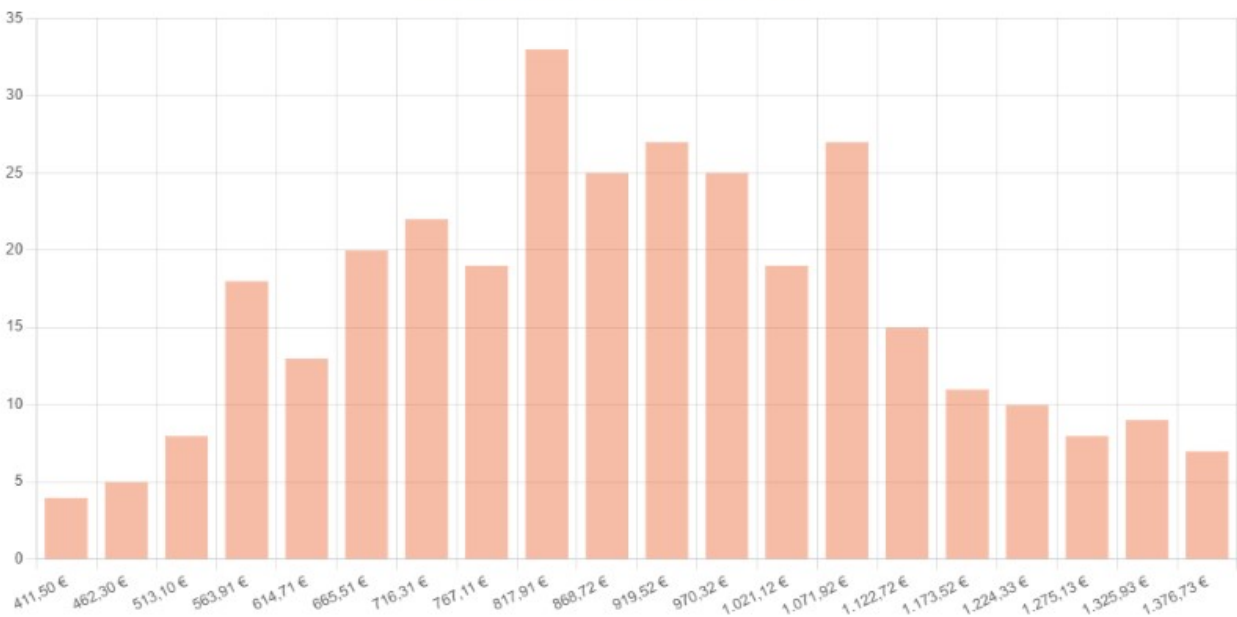
Dati di ricerca

Categoria catastale:	A03
Zona OMI:	D12
Conservatoria ID:	TO
Anno riferimento:	2024
Finestra temporale di analisi:	Anno 2024

Risultati Analisi

Numero di dati utilizzati:	325 (su 337)
Prezzo Medio Unitario:	890,68 €/m²
Prezzo Medio Minimo:	386,10 €/m²
Prezzo Medio Mediano:	880,95 €/m²
Prezzo Medio Massimo:	1.402,13 €/m²
Scarto Quadratico Medio:	± 227,20 €/m²
Media delle superfici:	± 79,44 €/m²
Media dei prezzi:	± 73.871,60 €

Istogramma dei Prezzi Medi



Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Orbene, alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente in questo caso, in linea con il metodo dei Comparabili, ritiene corretto applicare i valori calcolati dai comparabili prelevati nella stessa area, per compravendite, avvenute di recente, dunque dagli accertamenti condotti, sono emersi i seguenti valori da utilizzare come base di stima.

DESCRIZIONE DEL BENE	SUPERFI- CIE	VALORE UNITARIO	VALORE
<i>Immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Unità immobiliari distinte al N.C.E.U.			
<i>al Fg.1148 mappale 21 sub. 22</i>	60,50 ⁴	750,00	45.375,00
TOTALE			45.375,00
Arrotondato a			45.500,00

N.B.

Il bene viene stimato comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta arrotondato a

€ 45.500,00 diconsi Euro quarantacinquemilacinquecento/00

⁴ Superficie commerciale comprensiva della superficie lorda del pavimento, il 100% dei muri in proprietà, il 50% delle aree balconate ed il 25% dei locali accessori.

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° **1014/2024**

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

10^a porzione di quesito:

"10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non ne abbia dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente

Col comma 377 si dispone che "nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi"

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Al comma 378 il legislatore ha introdotto una ulteriore verifica da parte dell'Ufficio in ordine alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorso per la realizzazione del complesso immobiliare "sociale". Nell'ipotesi in cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Il presente immobile, dalle informazioni assunte, non risulta ricadere nel caso previsto dalla legge di Bilancio


◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

RIEPILOGO DATI SALIENTI

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo **G.E. DDDDDDD** **DDDDDD** si possono così sinteticamente riassumere:

 gli immobili pignorati interessati dalla presente consulenza, risultano un alloggio al piano quarto (5 F.T.) con relativa cantina al piano interrato di un palazzo di 5 piani, localizzati nel Comune di

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

Torino, Corso Vercelli n.104

☞ Catastalmente, gli immobili risultano censiti come segue:

○ *N.C.E.U. Fg. 1148 mappale 21 subalterno 22*

☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati in forza atto di

- compravendita Not. IIIIIIIIIII del ----- rep.-----
-----, trascritto Ag. Entrate ----- in data -----
----- ai n° -----.

☞ Al momento del sopralluogo, il compendio risultava utilizzato/occupato (con contratto di affitto regolarmente registrato il 19/10/2020 al numero ----- serie -----) dalla Signora EEEEEEEEEEEEE;

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

1. **ipoteca volontaria**, iscritta il ----- ai n° -----
2. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta il ----- ai n° -----
3. **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il ----- ai n° ----- /

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

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCCC

presso i Pubblici Uffici, è emerso il seguente titolo abilitativo:

- ✓ *Licenza edilizia protocollo 384/914 del 11 agosto 1914 - per "costruzione di caseggiato di civile abitazione a 5 piani f.t. sito in Torino, Corso Vercelli 104".*

- ☞ L'Unità Abitativa in parola, **NON** presenta l'Attestato di Prestazione Energetica.
- ☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **€ 45.500,00 diconsi Euro quarantacinquemilacinquecento/00** e dovrà essere posto in asta in unico lotto.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli.

Tanto riferisce il Perito sottoscritto in evasione al mandato ricevuto, il quale, ringraziando l'Illustrissimo Magistrato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 02/05/2025

Il C.T.U.

(Geom. FFFFFFFFFF)

ALLEGATI:

1. Dossier fotografico;
2. All. **A**: Estratto di mappa;
3. All. **B**: Documentazione catastale;
4. All. **C**: Documentazione edile comunale;

Consulenza d'Ufficio: R. G. E. n° 1014/2024

AAAAAAAAAAAA

contro

CCCCCCCCCCCC

5. All. **D**: Accertamenti esperiti presso la C.RR.II.
6. All. **E**: Atti dei Comparabili
7. All. **F**: Documentazione spese condominiali