



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PROCEDURE CONCORDSUALI

Giudice Delegato: Dottoressa – Carlotta PITTALUNGA

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Concorduale R.G. 48/2025

LIQUIDATORE

Avvocato Alberto FRASCA'

CONTRO





TABELLA RIEPILOGATIVA	
<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i> <i>LOTTO 1</i>	PINASCA (TO) Corso GALLIANO Rocco numero 43 bis
<i>TIPOLOGIA U.I.</i> <i>LOTTO 1</i>	Alloggio al piano secondo (3 [^] f.t.)
<i>CONSISTENZA U.I.</i> <i>LOTTO 1</i>	Vani 3,5
<i>DATI CATASTALI</i> <i>LOTTO 1</i>	Catasto Fabbricati Foglio 38 particella 86 subalterno 7
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	[REDACTED] [REDACTED]
<i>FORMALITA'</i> <i>ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<u><i>ISCRIZIONI</i></u> 6783/1184 del 10/08/2009 [REDACTED] [REDACTED] 2410/430 del 24/03/2010 [REDACTED] [REDACTED] <u><i>TRASCRIZIONI</i></u> 7263/5428 del 22/10/2013 [REDACTED] [REDACTED]
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Lotto 1:
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i> <i>Lotto 1</i>	Libero
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i> <i>Lotto 1</i>	Si vedasi pagina 14 - 15
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i> <i>Lotto 1</i>	Si vedasi pagina 6
<i>VALORE DI MERCATO</i> <i>Lotto 1</i>	€ 25.940,00 (euro venticinquemilanovecentoquaranta/00)
<i>RIEPILOGO COSTI</i> <i>Lotto 1</i>	€ 8.994,00 (Euro ottomilanovecentonovantaquattro/00)



SOMMARIO

FRONTALINO	pag. 1
SCHEDA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 4
QUESITO	pag. 4
INTRODUZIONE	pag. 5
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 5
1.2 Dati catastali	pag. 5
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 7
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 7
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 7
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione stabile	pag. 8
3.2 Descrizione u.i. pignorate	pag. 8
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 10
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 11
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 12
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 13
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 13
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 13
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
7.1 Pratiche edilizie	pag. 13
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 14
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 15
8.3 Conformità impiantistica	pag. 15
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 16
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 18
ELENCO ALLEGATI	pag. 19



QUESITI

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*



Il sottoscritto geometra Donato BOETTO, con studio in PINEROLO (TO) Via Chiappero 32 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 6.097 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 35593, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Autorizzazione emessa dall'Ill.mo Giudice Delegato, dott. ssa Carlotta PITTALUNGA in data 05/12/2025.

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

Nel contempo prendeva contatti con il liquidatore predetto che mi dichiarava la sua disponibilità delle chiavi dell'immobile in oggetto.

In data 7 gennaio 2026 ore 9,00 lo scrivente si recava presso la u.i. in oggetto per eseguire i sopralluoghi e rilievi di rito insieme con il dipendente [REDACTED]

Nessuno era presente nell'immobile che risulta in stato di totale abbandono come evidenziato nella sottostante descrizione.

Si porta a conoscenza che l'immobile era aperto in quanto la porta di accesso al vano scala è forzata e non chiudibile.

Venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica.



TRATTAZIONE QUESITO 1)

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

1.1 IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

LOTTO 1

Ubicazione: Comune di PINASCA Via Galliano Rocco numero 43 bis

Tipologia: Alloggio al Piano Secondo (3^a f.t.)

Consistenza: **Alloggio** piano secondo (terzo fuori terra) composto di cucina, soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio, servizi a balcone.

Coerenze: distacco su cortile comune, androne carraio, Corso Galliano Rocco, altra proprietà.

1.2 DATI CATASTALI

LOTTO 1 Comune di PINASCA

Al Catasto Terreni al Fg. 38 Particella 86 si trova l'intera pianta dell'edificio e dell'area pertinenziale ove è ubicata la U.I. pignorata, che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pinasca come segue:



Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
38	86	7		A/4	2	3,5		83,15
CORSO GALLIANO ROCCO n. 43 Piano T-2								

NOTE: l'attuale identificativo deriva dall'originario foglio 38 particella 23 subalterno 7 per variazione modifica identificativo del 07/12/2006 pratica TO0522338 in atti dal 07/12/2006 variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 195162.2/2006).

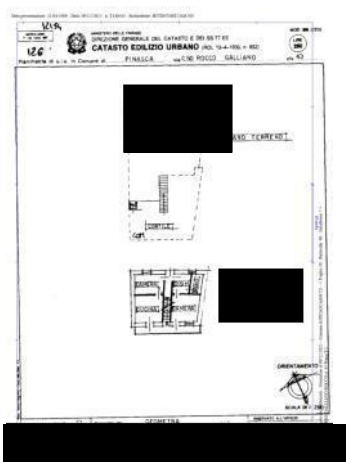
Cronistoria catastale:

proprietaria sino al 24/07/2009; atto di acquisto del 03/10/1989
Notaio OCCELLI ALBERTO di PINEROLO (TO) Repertorio n. 16292 -UR Sede PINEROLO (TO) Registrazione n. 2177 registrato in data 23/10/1989 - Voltura n. 2090.1/1989 -

proprietaria dal 24/07/2009 alla data odierna; acquista da con atto del 24/07/2009 Notaio MARCO VALENTE di TORINO (TO) Repertorio n. 59864 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4841.1/2009 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 10/08/2009Pratica n. 477322 in atti dal 13/05/2003

La planimetria catastale così come redatta del foglio 38 particella 86 subalterno 7 **non corrisponde** allo stato dei luoghi.

Sarò cura e spesa dell'aggiudicatario provvedere alla sua relativa variazione previa presentazione di nuova planimetria aggiornata. Costo indicativo non vincolante comprensivi diritti catastali, professionista, cassa previdenza ed Iva € 800,00.





TRATTAZIONE QUESITO 2)

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

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come da ispezioni ipotecarie del 25/02/2026 si è accertato quanto segue:

2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (02/04/2024) il proprietario dei beni è il signor:

_____ quota della **piena proprietà**.

in dipendenza di:

Per la **quota di 1/1** in dipendenza di: **atto di acquisto** rogito Notaio Marco VALENTE in data 24/07/2009 rep. 59.864/15.481, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 10/08/2009 ai numeri 6.781/4.841.

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

sino 24/07/2009 la u.i. in oggetto era di proprietà della signora _____

_____ dipendenza di:

- a) atto di acquisto per **la quota di 1/2** a rogito notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo in data 03/10/1989 rep. 16.292/7.161 registrato a Pinerolo il 23.10.1989 al numero 2.177 trascritto il 02/11/89 ai numeri 7.275/5.515;
- b) **per la quota di 1/2**: successione legittima di _____ Benevento-_____ denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pinerolo in data 22/12/1998 registrata al numero 7 volume 810, trascritta in data 18/11/2000 ai numeri 8.008/5.882.

Devoluta per legge al coniuge _____

_____ on atto presso la Pretura di Pinerolo in data 19/12/1996 registrato a Pinerolo il 15/01/1997.

- c) Accettazione Tacita di Eredità a rogito notaio Marco VALENTE in data 24/07/2009 rep.59.864/15.481, trascritta a Pinerolo il 10/08/2009 ai numeri 6.782/4.842.

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO



- atto di acquisto rogito notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo in data 03/10/1989 rep. 16.292/7.161, registrato a Pinerolo il 23.10.1989 al numero 2.177 trascritto il 02/11/89 ai numeri 7.275/5.515



TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

3 DESCRIZIONE IMMOBILI

1.1 Descrizione

PREMESSA

Trattasi di un alloggio inserito in un contesto di vecchio fabbricato posto nel cortile interno rispetto a Corso Galliano Rocco da cui si accede dal passaggio carraio.

Allo stesso alloggio si accede mediante scala esterna aperta dal piano terreno sino al piano primo e da scala interna in piena proprietà dal pianerottolo del piano primo sino all'interno dell'alloggio.

Lo stesso è composto di:

al piano secondo (3^a f.t.) cucina, soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio servizi e balcone.

LOTTO 1 PINASCA Corso Galliano Rocco numero 43 bis Via Roma numero 60



1.2 Descrizione singola u.i. pignorata / dotazioni / impianti / manutenzione

ALLOGGIO: Scala esterna di accesso dal cortile comune al piano primo in pietra con mancorrente di ferro a unica rampa con sbarco sul pianerottolo ove tramite una porta di alluminio e vetro



(forzata) si accede direttamente alla rampa di scale unica in pietra che conduce alla porta di accesso all'alloggio.

Le scale come detto sono di pietra ad unica rampa e le pareti sono tinteggiate a civile, stato conservazione mediocre.

Entrando nell'alloggio tramite porta di legno tamburata non blindata a sinistra troviamo un angolo cottura con finestra sul corso Galliano Rocco e sul fronte sud, in unico ambiente un locale soggiorno con porta di accesso al balcone in legno e vetro.

Come detto il locale di fatto è unico essendo diviso solamente a un tramezzo in muratura in parte a tutt'altezza in parte basso con altezza metri 1,00.

Il pavimento è in listoni di larice con battiscopa, porta di accesso al balcone e finestra di legno con vetro singolo privi di scuri e/o avvolgibili/tapparelle/persiane, le pareti e il soffitto sono tinteggiate a civile.

Sussiste notevole presenza su parte dei pavimenti in ceramica e parte della parete del soggiorno di una vernice nera (catrame o similare) così come la presenza di umidità dovuta presumibilmente da infiltrazione dal tetto localizzata sull'angolo cottura verso il passo carraio (lato ovest).

Inoltre si osserva come su parte delle pareti e del soffitto siano presenti infiltrazioni dovute probabilmente alla copertura.

L'angolo cottura è rivestito in parte con piastrelle di ceramica, il pavimento è dello stesso tipo del soggiorno, le pareti e il soffitto sono tinteggiate il serramento è di legno con vetro singolo privo di scuri/persiane.

È presente un scaldabagno elettrico, sicuramente non funzionante.

Il disimpegno fronte accesso e sul lato destro dell'alloggio presenta le stesse caratteristiche dei precedenti locali.

Sul lato Corso Galliano Rocco è presente una porta di legno con vetro singolo che conduce a un balconcino a raso con ringhiera metallica.

Sul lato destro è presente un ripostiglio con porta di accesso di legno tamburata, pareti e soffitto tinteggiati.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica; i sanitari (bidet, water, lavabo, piatto doccia) sono in parte staccati e non collegati e sono presenti tracce nella muratura non sigillate dovute presumibilmente a scassi per ricerca perdite.

Il serramento lato Corso Galliano Rocco è di legno della stessa tipologia dei precedenti.

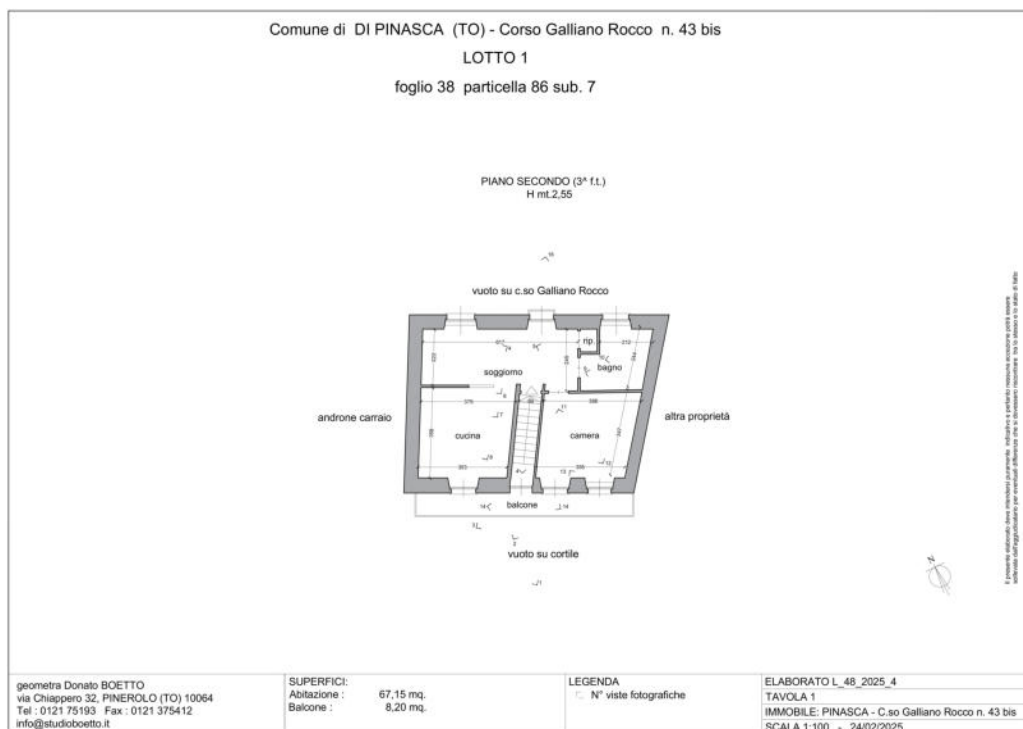
La camera con affaccio sul cortile, lato sud, presenta pavimento in listoni di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, serramenti di legno e vetro come i precedenti.

Il balcone esterno in cemento sul lato cortile (sud) presenta pavimentazione in piastrelle in gres antigelivo e ringhiera di ferro.

L'alloggio è privo di elementi radianti di riscaldamento e alla data del sopralluogo era vuoto con presenza di masserizie, in condizioni di totale abbandono.

Impianto elettrico incassato sottotraccia, copri pulsantiere di plastica, condizioni non certificabili stante l'assenza di allacciamenti.

Le condizioni di manutenzione riscontrate sono pessime.



4. TRATTAZIONE QUESITO 4)

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

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare abitativa risulta libera e in stato di totale abbandono

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere in capo al debitore esecutato.

TRATTAZIONE 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 la quantificazione degli oneri di cancellazione;



Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, dalle ispezioni ipotecarie del 25/02/2026 e da ulteriori verifiche eseguite risultano sussistere le formalità seguenti.

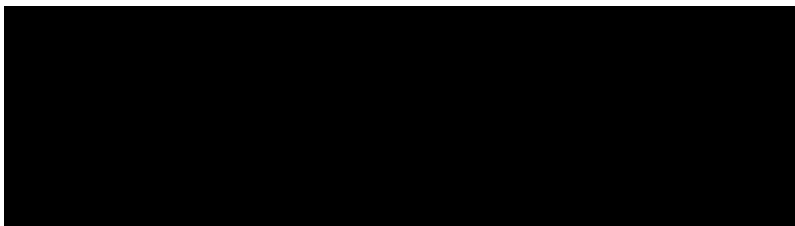
5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto dei presenti presente lotti alla data del 25/02/2026 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

a) Ipoteca Volontaria

iscritta presso l'Agenzia delle entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 10/8/2009 ai n° 6783/1184

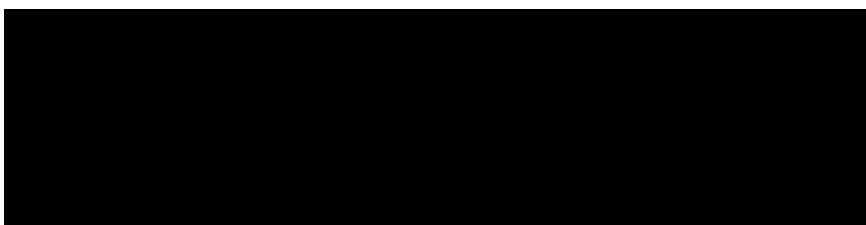


NO annotazioni e/o comunicazioni

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Pinasca catasto Fabbricati **F.38 n° 86 sub.7** (già n° 23 sub.7).

b) Ipoteca Legale

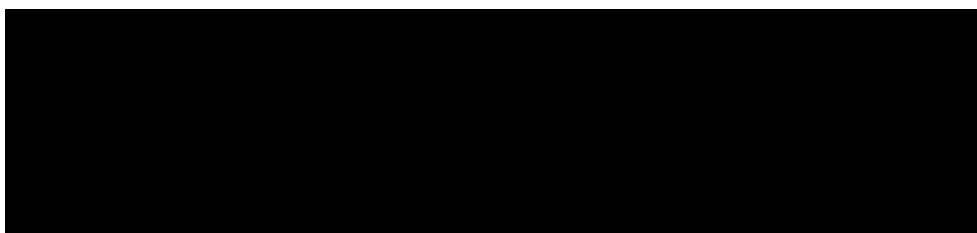
Derivante da iscrizione a ruolo ex art. 77 Dpr 602/73 del 10/03/2010 rep. 102586/10 iscritta presso l'Agenzia delle entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 24/3/2010 ai n° 2410 / 430



Gravante sui seguenti immobili: Comune di Pinasca catasto Fabbricati **F.38 n° 86 sub.7** (già n° 23 sub.7).

c) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 26/06/2025 rep. 12949/11025 iscritta presso l'Agenzia delle entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 30/06/2025 ai n° 5258/715





Gravante sui seguenti immobili: Comune di Pinasca catasto Fabbricati **F.38 n° 86 sub.7** **(già n° 23 sub.7) + altro immobile non oggetto della presente.**

ANNOTAZIONE N. 417 del 02/10/2025 CANCELLAZIONE TOTALE

TRASCRIZIONI

d) Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario di Pinerolo in data 13/08/2013 Rep. 1.947

Trascritto il 22/10/2013 ai n° 7263 / 5428

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Pinasca catasto Fabbricati F.38 n° 23 sub.7 (ora F. 38 n. 86 sub. 7).

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

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

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

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

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

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

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

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

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 700,0.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

L'unità Abitativa (Lotto 1) non è inserita in contesto condominiale pertanto non sussiste regolamento di condominio.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRGI Comune di Pinasca Sub-Area: Media Val Chisone, comprendente il territorio dei Comuni di Villar Perosa, Inverso Pinasca e Pinasca; approvato



con D.G.R. n. 76 - 5272 del 20/5/86 (approvato congiuntamente alla 1a Variante) - ultima variante D.C.C. numero 34 del 04/08/2011 l'immobile ricade in zona ZS16 PINASCA (zona residenziale saturata) del vigente P.R.G.I. L'attività edilizia ammessa è normata dall'art. 16 delle norme tecniche d'attuazione.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità del piano di assetto idrogeologico: II, IIIa1, IIIb2, IIIb4.

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

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



TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Trattando di immobile non inserito in contesto condominiale non sussistono spese condominiali di sorta.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 25/02/2026 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo al debitore.



TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di PINASCA e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO è stato possibile reperire i seguenti documenti:

per quanto concerne il fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare in oggetto e i fabbricati adiacenti, sono stati presumibilmente realizzati agli inizi del "900".

Pertanto lo stesso è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.



Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Opere interne ai sensi dell'art. 26 ex Legge 47/85 presentata in data 18.04.1989 protocollo numero 1.619 [REDACTED] la pratica non è presente in atti.

Quanto alla regolarità edilizia l'unità immobiliare in oggetto non corrisponde alla planimetria catastale in atti (unico stato "legittimo" desumibile).

Quanto alla licenza di agibilità non risulta rilasciata.



TRATTAZIONE QUESITO 8)

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

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO 1 Pinasca Corso Galliano Rocco numero 43 bis

Da un rilievo di massima eseguito, la u.i. pignorata risulta non conforme ai titoli edilizi reperiti per i seguenti motivi:

non essendo presenti tavole grafiche reperibili presso l'ufficio tecnico di Pinasca, l'unico stato dei luoghi "assentito" è desumibile dalla scheda catastale, rispetto alla quale l'unità immobiliare in oggetto **non corrisponde**.

Le opere suscritte difformi contano essenzialmente in una diversa distribuzione interna degli ambienti, con il bagno di dimensione maggiore e la rimozione di parte del tramezzo in muratura tramediante la cucina con le camere, inoltre alla mancanza della porta creante il disimpegno.

Le possono essere regolarizzate mediante:

presentazione di una pratica in accertamento di conformità secondo i dettami del Dpr 380/2001 (segnalazione certificata inizio attività in sanatoria e/o CILA Sanatoria (art. 27 Dpr 380/2001) con sanzione determinata dall'ufficio, minima € 1.000,00.

Dovrà essere posizionata la porta mancante per delimitare il disimpegno.

Occorrerà comunque che l'aggiudicatario a sua cura e spesa previo incarico a tecnico di fiducia proceda alla definizione della stessa con il competente ufficio tecnico seguendo le prescrizioni dallo stesso dettate e in difetto, al ripristino di quanto non assentile, considerando altresì le tolleranze costruttive come disposto dall'art. 34 D.p.r. 380/2001 (Testo unico edilizia TUE).

Costi: onorario professionale stimato prudenzialmente e non vincolante per lo scrivente in circa € 2.000,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva oltre ai diritti municipali e le



sanzioni da quantificarsi da parte del Comune di Pinasca, stimati prudenzialmente in € 1.000,00 ai cui occorrerà aggiungere il costo dei diritti municipali stimati in € 100,00.

Costo fornitura e posa di porte di legno delimitante il disimpegno € 600,0.

Dovrà essere ripresentata la variazione catastale con l'esatta raffigurazione dello stato dei luoghi, costo indicativo e non vincolante € 800,00

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

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

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte **NON** è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica / è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario provvederne in merito.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 300,00.

8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.



Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva €. 900,00.



TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

9.1 VALORE DI MERCATO

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza della unità immobiliare pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita UNICO LOTTO avente le seguenti superfici commerciali:

Lotto	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
1	Abitazione p. 2	67,15	1	67,15
1	Balcone p. 2	8,20	0,25	1,30
Somma				68,45

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa degli impianti;

sulla interpretazione di tutte le normative edilizio urbanistiche comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

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



Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, zona B1 Centrale/strada per Sestriere , Anno 2025 1^ semestre che indica valori, per abitazioni economiche in stato normale, da €/mq 430,000 a €/mq 650,00, medio di €/mq 540,00; Borsino FIMAA che indica valori, per appartamenti in stabili di 2^ fascia da €/mq 456,00a €/mq 646,00, media , €/mq 551,000 , dalla media dei valori dei comprabili reperiti per valori dichiarati per atti di compravendita (fonte agenzia delle entrate) zona residenziale, dalla media dei valori di vendita di immobili simili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per la zona presso agenzie immobiliari locali nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile similari a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 400,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati .

Inoltre il valore finale deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze , a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, annessi e connessi , salvo migliori più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spesa lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti

LOTTO 1 Mq. commerciali abitazione: mq. 67,15 * 100% + 8,20 * 25% = mq. 68,45 * € 400,00= € 25.940,00

Il più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili oggetto di stima, ammonterebbe a LOTTO 1 € 25.940,00.



Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese condominiali insolute per le ultime due gestioni, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Lotto 1 Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10 5 %	€ 2.594,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / impiantistica / Catastale / APE Lotto 1: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 5.700,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: Libero		
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità		€ 700,00
6. Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente-straordinaria)		
Totale		€ 8.994,00

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

LOTTO 1: € 25.940,00 - € 8.994,00 = € 16.946,00 (arrotondato per eccesso a **€ 17.000,00** (euro diciassettemila/00).



TRATTAZIONE QUESITO 10)

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



Per la u.i. pignorata oggetto (Lotto 1) non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).
Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo, lì 25 Marzo 2026

L'esperto stimatore
geometra Donato BOETTO

Elenco allegati:

1 Perizia privacy

2 Visure catastali fabbricati

3 Planimetria catastale

3a Estratto di mappa catasto terreni

4 Elaborato grafico

5 Documentazione fotografica

6 Comunicazione agenzia entrate

7 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare