



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 34/2025

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa JOLANDA NOLI

Creditore Procedente
BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.
C.F.: 00821100013
Con sede in Via Cernaia n. 7 - 10121 Torino (TO)

Debitore



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 22 gennaio 2025	N. ri 827
---------------------------------------	-----------------------------	--------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano primo (2° f.t) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi oltre cantina accessoria al piano interrato Via Adriano e Livio Gianni n. 2 - 10064 Pinerolo (TO)
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 56 Mappale 95 Sub. 13 (cat. A/2)

VALORE DI MERCATO	€ 152.334,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 149.800,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esegutati: Non sussistono
Documentazione ex art. 567cpc: Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

Sommario

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	14
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	17
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	18
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	18
6. SPESE CONDOMINIALI.....	21
7. PRATICHE EDILIZIE	22
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	25
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	26
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	29

La sottoscritta ing. Andriani Anna con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominata Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente 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;*
- 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 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.);

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

0. Premessa

La scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione e/o comodati in corso di validità (DP I Torino - UT Torino I RIF.PROT. 235937/2025), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Avv. Andrea Cravero. Nonostante i numerosi tentativi di concordare data e ora del sopralluogo, il debitore non si rendeva disponibile per eseguire l'accesso.

Pertanto, per la data del 21 aprile 2026 alle ore 10:30, previa autorizzazione del G.E., si provvedeva a fissare accesso forzoso presso l'immobile pignorato. Nella medesima data, il debitore acconsentiva l'accesso volontario presso l'abitazione. Il sopralluogo avveniva alla presenza del custode nominato Avv. Andrea Cravero, del corpo dei carabinieri di Pinerolo nella persona del vicebrigadiere sig. Massimo Massaglia, del fabbro [REDACTED]

[REDACTED]

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Pinerolo (TO) e fa parte di un complesso condominiale con accesso da Via Adriano e Livio Gianni n. 2; è costituito da un appartamento in edificio di civile abitazione al piano primo (2° f.t) e cantina accessoria al piano interrato, in categoria catastale A/2 di consistenza 6 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 56, Mapp. 95, Sub. 13 (A/2) di superficie catastale 113 mq, Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Piano S1-1.



*Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato
Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:



Fig. 2 – Comune di Pinerolo

Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato

N.C.T. Fg. 56 Mapp. 95

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 56, Mappale 95, Sub. 13 (A/2), Via Adriano e Livio Gianni n. 2, P S1-1 – Pinerolo (TO)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
56	95	13	A/2	2	6 vani	113 mq	€ 728,20

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano primo (2° f.t) in categoria catastale A/2 in edificio condominiale composto da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi oltre cantina accessoria al piano interrato.

Si precisa che l'appartamento risulta distinto con il numero "4" (quattro) così come la cantina accessoria, rispettivamente nelle piante dei relativi piani allegate al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Aldo Scarabosio in data 26 febbraio 2005, rep. n. 121182/37135, trascrizione del 07/03/2005 al reg. gen. N. 1872 reg. part. N. 1264

Coerenze alloggio: a nord aria su corte condominiale, a est aria su corte condominiale, a sud aria su corte condominiale ed altra unità abitativa "5", ed a ovest aria su corte condominiale, scala condominiale, pianerottolo, vano ascensore ed altra unità abitativa "5".

La cantina di pertinenza, ubicata al piano interrato, presenta le seguenti coerenze: a nord autorimessa "25", a est terrapieno, a sud terrapieno ed a ovest cantina "8" e corridoio comune.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Per maggiore chiarezza espositiva si riportano nel seguito elaborato planimetrico con elenco subalterni e le planimetrie catastali che, rispetto allo stato di fatto e al progetto originale, risultano non conformi e di cui si tratterà nel seguito.

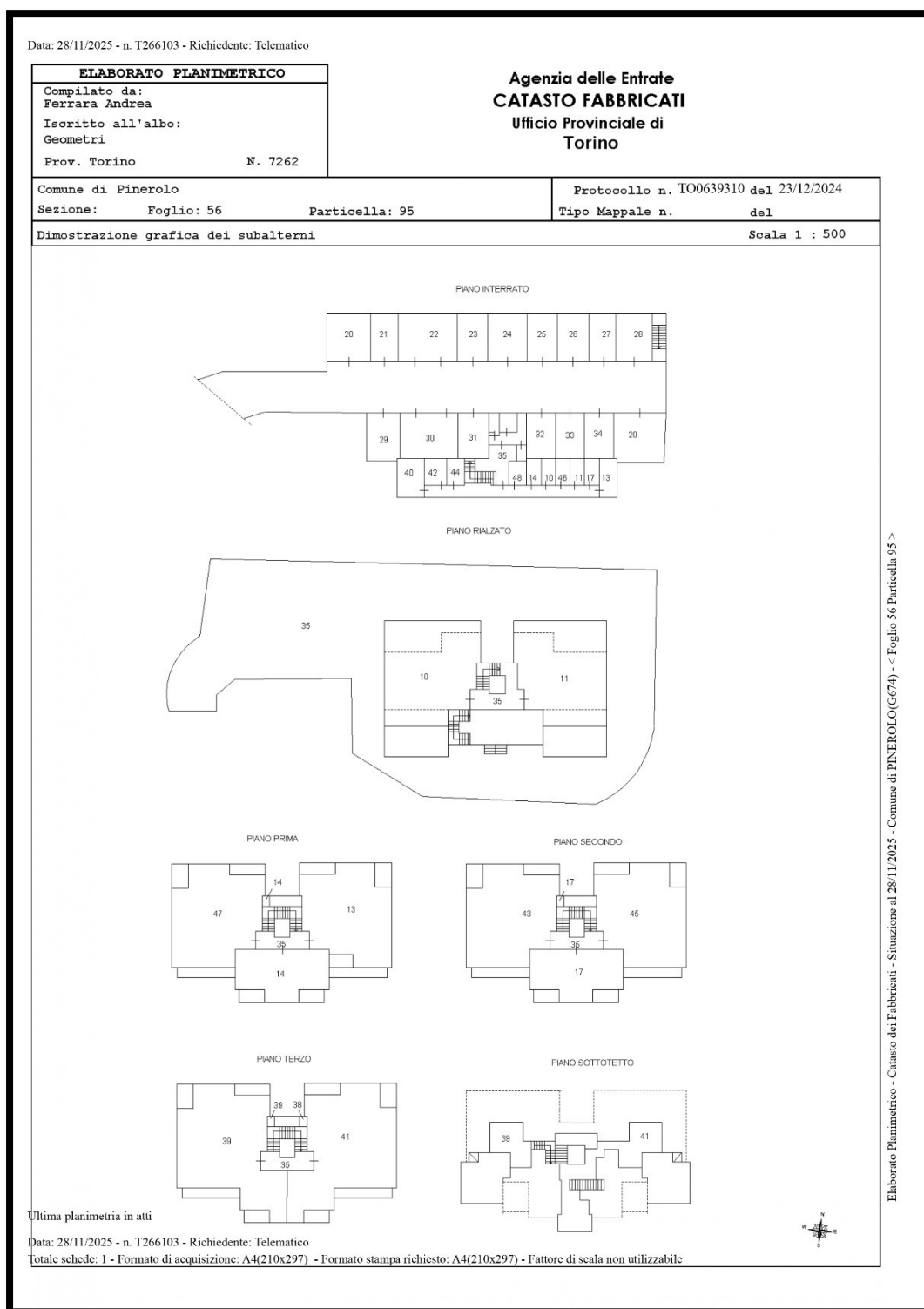


Fig. 3 - Elaborato planimetrico prot. n. TO0639310



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/11/2025
Ora: 15:55:23
Numero Pratica: T266104
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune PINEROLO		Sezione	Foglio 56	Particella 95	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
21	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
22	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
23	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
24	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
25	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
26	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
27	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
28	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
29	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
30	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
31	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
32	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
33	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
34	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			AUTORIMESSA
37						SOPPRESSO



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/11/2025
Ora: 15:55:23
Numero Pratica: T266104
Pag: 2 - Fine

38						SOPPRESSO
39	VIA ADRIANO GIANNI	2	3-4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			LOCALE DI DEPOSITO
41	VIA ADRIANO GIANNI	2	3-4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
42	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			LOCALE DI DEPOSITO
43	VIA ADRIANO GIANNI	2	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
44	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			LOCALE DI DEPOSITO
45	VIA ADRIANO GIANNI	2	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
46	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			LOCALE DI DEPOSITO
47	VIA ADRIANO GIANNI	2	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
48	VIA ADRIANO GIANNI	2	S1			LOCALE DI DEPOSITO

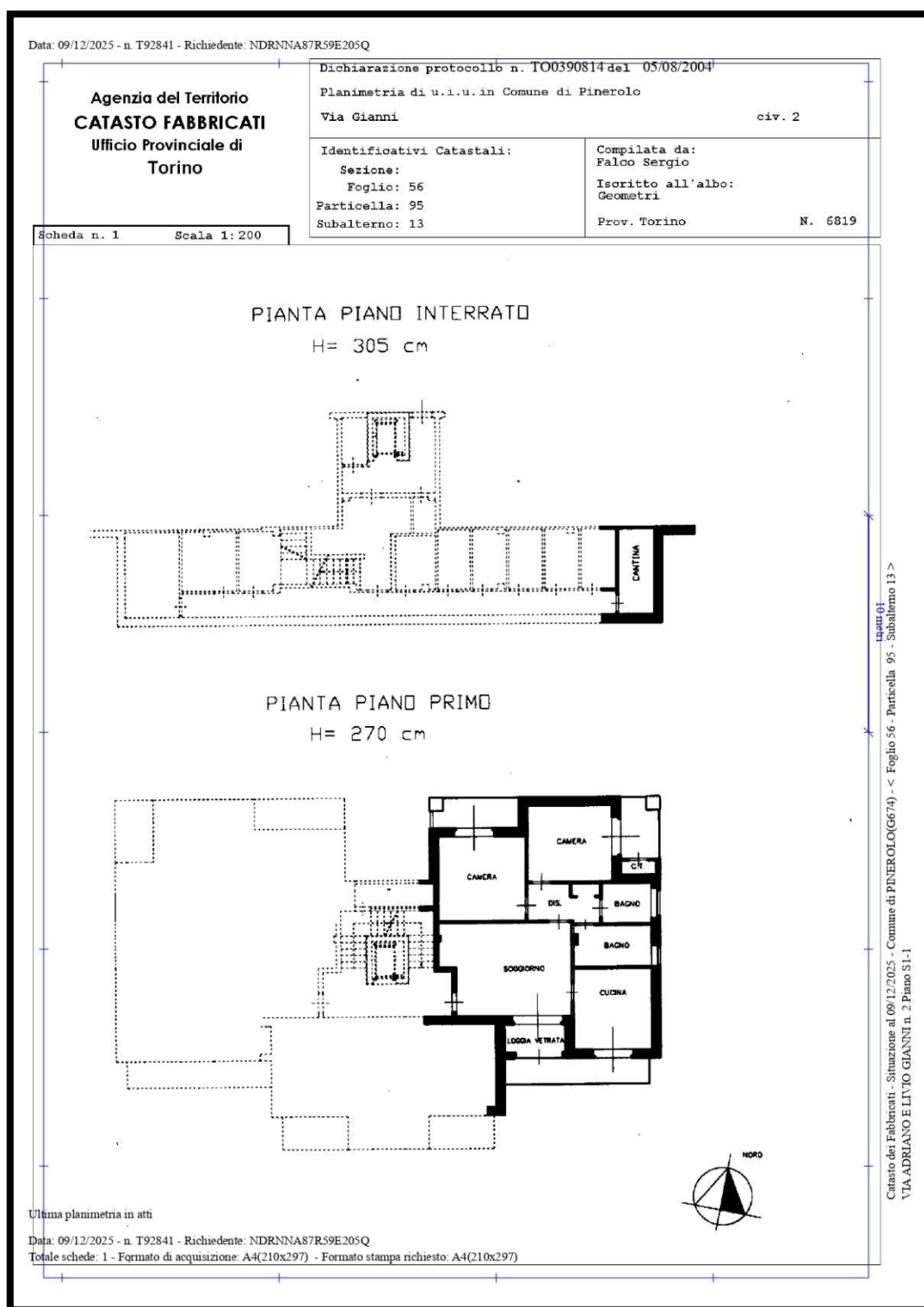


Fig. 4 – Planimetria catastale prot. n. TO0390814 appartamento e cantina P. 1 – S1

2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Pinerolo, identificativi:

- Foglio 56, Mappale 95, Sub. 13 (A/2) – Via Adriano e Livio Gianni n. 2, Pinerolo (TO)

risulta trascritto in data 22 gennaio 2025 presso la Conservatoria di Pinerolo.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile a quella data era:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 all'esecutato sig.re:

- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne al sig.re [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Aldo Scarabosio in data 05 novembre 2005 Rep. n. 121852/37574 trascrizione del 12 novembre 2005 al Reg. Gen. N° 10132 Reg. Part. N° 6789.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED]

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED]

Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 56 Mappale 95 Sub. 13 – Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO)

L'immobile oggetto di pignoramento è stato originato giusto frazionamento e fusione del 05/08/2004 Pratica n. TO0390814 in atti dal 05/08/2004 frazionamento e fusione (n. 79464.1/2004), dalla variazione dei seguenti beni NCEU: Foglio 56 mappale 95 Sub. 1; Foglio 56 mappale 95 Sub. 3; Foglio 56 mappale 95 Sub. 4; Foglio 56 mappale 95 Sub. 5; Foglio 56 mappale 95 Sub. 6; Foglio 56 mappale 95 Sub. 7; Foglio 56 mappale 95 Sub. 8; Foglio 56 mappale 195 Sub. 9.

Tali immobili, per l'intera proprietà, pervennero alla società [REDACTED] in data anteriore al ventennio ed in particolare:

I beni censiti al NCEU: Foglio 56 mappale 95 Sub. 1; Foglio 56 mappale 95 Sub. 3; Foglio 56 mappale 95 Sub. 4; Foglio 56 mappale 95 Sub. 5; Foglio 56 mappale 95 Sub. 7; Foglio 56 mappale 95 Sub. 8; con atto di compravendita a rogito notaio Aldo Scarabosio in data 29 dicembre 2001 rep n. 117325, trascrizione del 10/01/2002 al Reg. Gen. N° 239 Reg. Part. N° 193.

Si precisa che il bene censito al NCEU Foglio 56 mappale 95 Sub. 6, oggi soppresso, risultava essere BCNC privo di rendita.

Il bene censito al NCEU: Foglio 56 mappale 195 Sub. 9, con atto di compravendita a rogito notaio Aldo Scarabosio in data 29 gennaio 2002 rep n. 117406, trascrizione del 06/02/2002 al Reg. Gen. N° 1000 Reg. Part. N° 772.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 56 mappale 95 Sub. 13 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- Foglio 56 mappale 95 Sub. 13 dal 26/11/2024

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2024 Pratica n. TO0435362 in atti dal 26/11/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 435362.1/2024)

- **Foglio 56 mappale 95 Sub. 13 dal 30/11/2016**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2016 Pratica n. TO0412506 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 175905.1/2016)

- **Foglio 56 mappale 95 Sub. 13 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 56 mappale 95 Sub. 13 dal 05/08/2004**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/08/2004 Pratica n. TO0390814 in atti dal 05/08/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 79464.1/2004).

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale con accesso pedonale da Via Adriano e Livio Gianni n. 2, nel Comune di Pinerolo (TO) facente parte del "condominio LE ALPI 2006" edificato a quattro piani fuori terra oltre interrato.

L'appartamento è ubicato al primo piano (2° f.t.) e si compone di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi di cui uno con annesso vano con generatore a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria, oltre cantina accessoria al piano sotterraneo raggiungibile mediante scala condominiale.

Il fabbricato condominiale risulta edificato nel 2004 e presenta struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio con finitura in parte in paramano e in parte con intonaco, orizzontamenti piani in calcestruzzo armato, copertura in calcestruzzo armato con manto in tegole. L'edificio è servito da ascensore, accessibile dal piano rialzato e attivo su tutti i piani.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buone condizioni manutentive. I pavimenti sono in gres porcellanato tranne per la camera matrimoniale che risulta in laminato di legno, le pareti interne intonacate a finitura liscia, rivestite con piastrelle in ceramica per i locali bagno e cucinino. I serramenti sono in legno vetro camera originali dell'epoca di costruzione.

Il riscaldamento è autonomo con generatore alimentato a metano posto in piccolo vano su balcone, sistema di emissione con radiatori in ghisa; il medesimo generatore provvede anche alla produzione istantanea di acqua calda sanitaria.

Gli impianti elettrico, idraulico, videocitofonico e antenna tv sono presenti e funzionanti.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 21 aprile 2026, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dall'esecutato [REDACTED]

5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Pinerolo, alla data del 03/12/2025, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti e che si riportano nel seguito. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 14 gennaio 2025 rep. N. 827, trascrizione del 22 gennaio 2025 al Reg. Gen. N° 498 Reg. Part. N° 418.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: BANCA DEL PIEMONTE S.P.A. con sede in Torino (TO)

C.F. 00821100013 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 56 Mappale 95 Sub. 13 – Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO)

- 2) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio dott. Ssa Federica Mascolo in data 24 novembre 2017 rep. N. 11366/9141, iscrizione del 6 dicembre 2017 al Reg. Gen. N° 9190 Reg. Part. N° 1225.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: BANCA DEL PIEMONTE S.P.A. con sede in Torino (TO)

C.F. 00821100013 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'

N.C.E.U.: Fg. 56 Mappale 95 Sub. 13 – Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO)

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

Dalle ispezioni ipotecarie esaminate risultano sull'intero fabbricato altre formalità che non dovranno essere oggetto di cancellazione ma che sono d'interesse per la procedura:

- TRASCRIZIONE del 06/02/2002 - Registro Particolare 773 Registro Generale 1001
Pubblico ufficiale ALDO SCARABOSIO Repertorio 117406 del 29/01/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- TRASCRIZIONE del 06/02/2002 - Registro Particolare 774 Registro Generale 1002
Pubblico ufficiale ALDO SCARABOSIO Repertorio 117407 del 29/01/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

- TRASCRIZIONE del 27/07/2002 - Registro Particolare 4802 Registro Generale 6424
Pubblico ufficiale ALDO SCARABOSIO Repertorio 118097 del 26/07/2002

Immobili siti in PINEROLO(TO)

6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e 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, ha provveduto ad acquisire in data 16 dicembre 2025 dall'amministratore, [REDACTED] a Pinerolo (TO) la seguente documentazione.

- *Consuntivo gestione ordinaria 2024*
- *Preventivo gestione ordinaria 2025*
- *Preventivo spese straordinarie "lavori di riparazione ascensore" 2025*
- *Regolamento di condominio e planimetrie di piano*

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia non risultano debiti di natura condominiale a carico dell'esecutato relativamente all'immobile pignorato.

Per la ripartizione a preventivo del 2025 l'importo dovuto è:

- Ripartizione preventivo esercizio 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025) → 1.001,46 €
- Ripartizione preventivo spese straordinarie per riparazione dell'ascensore 2025 → 486,84 €

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

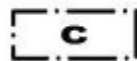
7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Pinerolo, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Concessione edilizia n. 93/2002 del 26-07-2002 per *“Demolizione fabbricato esistente, costruzione nuovo edificio a quattro piani f.t. e realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri in via Tabona”* rilasciato a Fenoglio Michele, legale rappresentante della società [REDACTED]
- Permesso di costruire n. 226/2004 del 29-10-2004 in variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 93/2002 per *“varianti interne alle singole unità immobiliari, modifiche di facciata e modifiche alla sistemazione viabile”* rilasciato alla società [REDACTED]

Fine lavori 20 dicembre 2004

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in aree di completamento residenziali, o per attività terziarie C 4.4 mentre una parte del piano interrato ricade in area B 4.8
Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



AREE DI COMPLETAMENTO

PARTI DEL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI CONSERVATIVI,
MODESTI AMPLIAMENTI E DI NUOVA EDIFICAZIONE NEI SOLI LOTTI INTERCLUSI
NEL RISPETTO DELLE DENSITA' FONDIARIE SPECIFICHE DI AREA

Fig. 5 – Estratto P.R.G.C. – Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO)

ART. 40 - AREE C

- 1 - Sono quelle parti di territorio quasi totalmente edificate e dotate delle opere di urbanizzazione che per il grado di compromissione esistente, sono indirizzate alla definizione dell'insediamento secondo le caratteristiche d'impianto e tipologiche già consolidate, nelle quali il tipo di intervento urbanistico è quello di completamento (vedi art. 24)
- 2 - Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, ferme restando le norme che disciplinano il tipo di strumenti ammessi di cui all'art. 23.
- 3 - L'intervento di nuova costruzione in tali aree è soggetto a permesso di costruire, con i parametri riportati per ogni area nelle relative tabelle allegate alle presenti norme, salvo i casi di cui all'art. 16 comma 2, nei quali è obbligatorio un preventivo strumento urbanistico esecutivo.
- 4 - Per gli edifici residenziali esistenti gli interventi di completamento ammessi dovranno avvenire nel rispetto degli indici parametrici di cui alle suddette tabelle.
- 5 - Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995) è consentita per una sola volta la possibilità di un ampliamento di 25 mq. di S.U.L. **S.L.P.** per ogni unità immobiliare, in caso di risanamento igienico anche se, tali superfici, eccedono i limiti di copertura e di S.U.L. **S.L.P.** previste, ma sempre nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle confrontanze, **tali ampliamenti non generano fabbisogni di servizi di standard.**
- 6 - Il permesso di costruire per gli interventi di completamento e di nuovo impianto deve garantire la dismissione e la realizzazione delle aree per servizi pubblici in proporzione agli abitanti insediabili e alle attrezzature terziarie di nuovo insediamento di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.. E' ammessa la monetizzazione delle aree da cedere **con i contenuti di cui alla specifica delibera ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i.**, salvo quelle necessarie per lo standard dei parcheggi, ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 16 punto 2.
Le fasce a verde attrezzato, con annessi parcheggi, indicate nella cartografia di Piano, sono da realizzarsi, per gli interventi soggetti a permesso di costruire, con atto d'impegno unilaterale che ne permetta il mantenimento a regime privato esterno alla recinzione.
- 7 - Per le aree di completamento, tipo C, sulle quali vengono indicati, dal P.R.G., dei servizi e/o infrastrutture che richiedono delle dismissioni di superfici, che comportano il permesso di costruire convenzionato, le tabelle di area riportano gli indici territoriali e fondiari sui quali viene fatta la verifica per definire la quantità edificabile.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale salvo per l'assenza del serramento tra il soggiorno e la loggia vetrata che di fatto rende il soggiorno e la loggia medesima un unico locale dunque rappresentando un aumento di superficie utile nonché di volume abitabile e riscaldato.

Al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi occorre provvedere alla posa del serramento tra soggiorno e loggia così come indicato negli elaborati di progetto, al costo stimato in euro 2.500,00 complessivi.

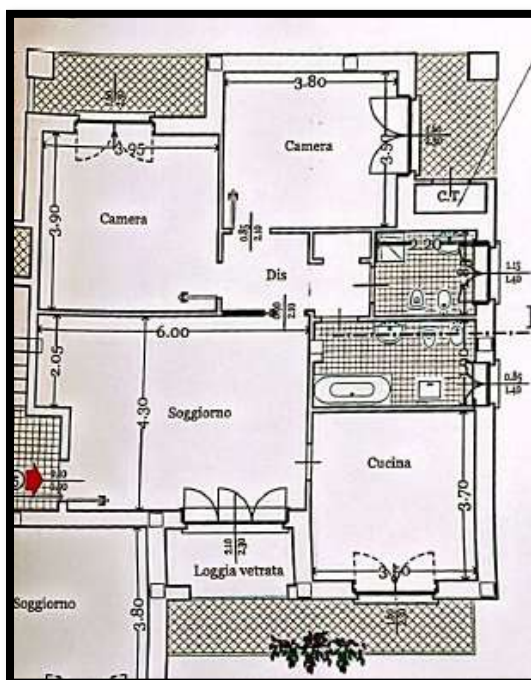


Fig. 6 - Estratto planimetria piano primo (2° p.f.t.) PdC 226/2004

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per l'unità abitativa.

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione dell'immobile soggetto ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano primo (2° f.t) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi oltre cantina accessoria al piano interrato.

N.C.E.U. Foglio 56 Mappale 95 Sub. 13 (A/2), Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO)

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti

- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 104,00 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consona alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Pinerolo.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 1.550,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ Recente: 1,00
- ✓ CONSERVAZIONE _ Ottimo: 1,05
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ > 100 mq: 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,945

CONCLUSIONI	
Valore di stima	104 mq x 1.550,00 €/mq = 161.200,00 €
Coefficienti correttivi	0,945
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 152.334,00
Costi regolarizzazione	€ 2.500,00
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 149.800,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 149.800,00.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano primo (2° f.t) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio e tre balconi oltre cantina accessoria al piano interrato.

Via Adriano e Livio Gianni n. 2 – Pinerolo (TO).

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell’IVA da parte dell’aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all’esercizio dell’attività compiuta dall’esecutato.

10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL’ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – 2 Stabile da via Livio e Adriano Gianni e stabile da via Tabona



Foto 3 – 4 ingresso pedonale da cortile condominiale e ingresso condominiale con vano ascensore



Foto 5 – 6 soggiorno



Foto 7 – 8 cucina

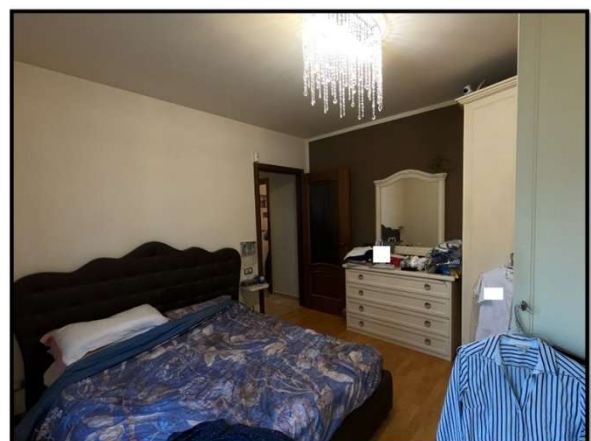


Foto 9 – 10 camera 1

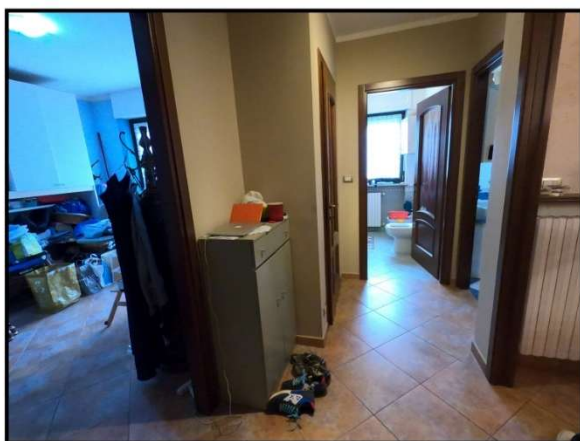


Foto 11 – 12 disimpegno e camera 2



Foto 13 – 14 servizio igienico 1 e servizio igienico 2



Foto 15 – 16 balcone lato sud e balcone lato nord

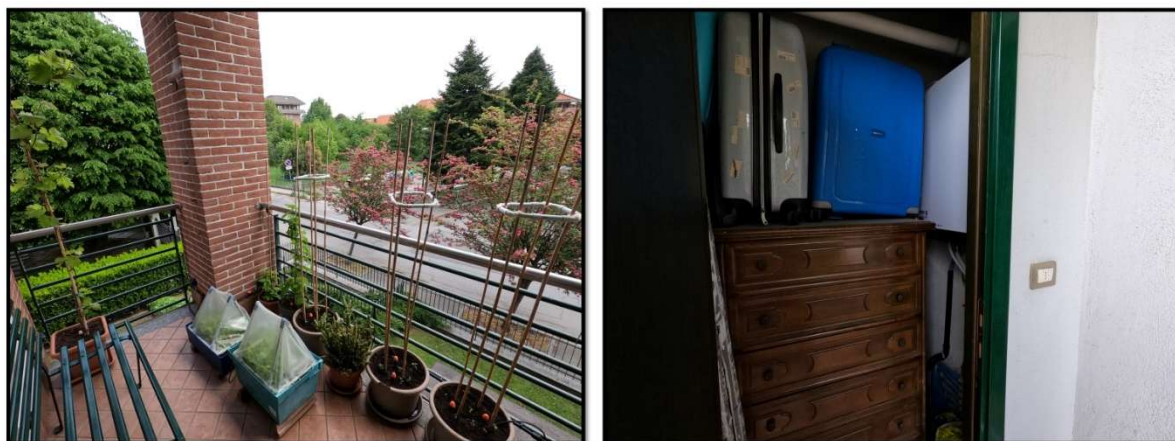


Foto 17 – 18 balcone lato est con annesso vano tecnico con generatore per riscaldamento e acs



Foto 19 – 20 cantina

ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- certificato residenza anagrafica e stato civile
- Planimetrie catastali
- atto di provenienza
- verifica esistenza contratto di locazione
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP

Tanto si è esposto con n° 34 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 22.04.2026

Il CTU
ing. Anna Andriani