



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

TECNICO INCARICATO:

Stefania Federica LAZZARO

con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8

telefono: 0115861560

fax: 0115861560

email: arch.lazzaro80@hotmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

✓ **Villa unifamiliare in complesso edilizio con accesso da Via dei Colli n. 12 a Pino Torinese (TO).**

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una villa unifamiliare elevata a due piani fuori terra con porzione ammezzata, oltre ad un piano interrato, collegati tra loro da scala interna, con circostante area esterna pertinenziale privata, facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Pino Torinese (TO), Via dei Colli n. 12 e più precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra): soggiorno con sala pranzo e locali accessori tra cui disimpegno, bagno, dispensa (attualmente utilizzata a cucina) e lavanderia (attualmente utilizzata a camera), oltre a intercapedine, due vani deposito sotto balcone e porzione di area esterna;
- al piano ammezzato: camera con balcone;
- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno, camera e bagno, oltre a porzione di sottotetto non abitabile con abbaino (attualmente utilizzata a camera), terrazzo e porzione di area esterna sulla quale sorge una tettoia aperta;
- al piano interrato: disimpegno, lavanderia, bagno, tre locali deposito, centrale termica ed un locale autorimessa privata,

il tutto formante unico corpo alle generali coerenze di Via dei Colli, area comune censita al Sub. 1, altro lotto del medesimo complesso edilizio censito al Sub. 8, altro lotto del medesimo complesso edilizio censito al Sub. 12 e mappale 69 del foglio 16.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pino Torinese (TO), come segue:

- **Fg. 16 Part. 258 Sub. 3, VIA DEI COLLI n. SNC, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 241 m² - Totale escluse aree scoperte: 232 m², Rendita Euro 2.151,04** – l'unità abitativa;
 - **Fg. 16 Part. 258 Sub. 2, VIA DEI COLLI n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 50 m², Superficie Catastale Totale: 61 m², Rendita Euro 309,87** – l'unità autorimessa;
- entrambe con dati derivanti da:
- *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
 - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2010 Pratica n. TO0679245 in atti dal 23/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65758.1/2010);*
 - *COSTITUZIONE del 23/10/2009 Pratica n. TO0728167 in atti dal 23/10/2009 COSTITUZIONE (n. 9824.1/2009).*

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *****DATO OSCURATO***, nato a ***DATO OSCURATO*** - Proprietà 1/1.**

NOTA: si fa presente che le planimetrie catastali non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi in quanto le unità immobiliari, nel loro complesso, mostrano in linea generale una differente conformazione, sagoma, diversa distribuzione spazi interni, diverse destinazioni d'uso dei locali, ampliamenti, errate rappresentazioni grafiche. Si rimanda al paragrafo dei giudizi di conformità per quanto concerne gli oneri di regolarizzazione.

Il fabbricato costituente il compendio immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Pino Torinese (TO) al Fg. 16 Part. 258, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 3.127,

dati derivanti da:

- *TABELLA DI VARIAZIONE del 03/09/2021 Pratica n. TO0165662 in atti dal 03/09/2021 presentato il 03/09/2021 (n. 165662.1/2021);*
- *TABELLA DI VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. TO0498605 in atti dal 28/07/2010 presentato il 28/07/2010 (n. 498605.1/2010);*
- *TABELLA DI VARIAZIONE del 05/10/2009 Pratica n. TO0683176 in atti dal 05/10/2009 presentato il 05/10/2009 (n. 683176.2/2009), mediante la quale venne soppressa la particella n. 246 (are 22,81) ed annessa alla già esistente particella n. 258 (di originarie are 8,46), la quale variò l'identificativo catastale da particella n. 251 a n. 58 e contestualmente anche la qualità da "bosco ceduo" ad "ente urbano";*
- *FRAZIONAMENTO del 08/11/2005 Pratica n. TO0462292 in atti dal 08/11/2005 (n. 462292.1/2005), mediante il quale vennero sopresse le particelle nn. 116 (are 34,64) e n. 186 (are 39,00), generando le particelle nn. 246-247-248-249-250-251.*

Il compendio immobiliare in oggetto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, compresa la comproprietà pro quota sulle parti di tale complesso edilizio considerate comuni, indivisibili ed inalienabili dalla Legge, dall'uso e dalla consuetudine, nonché ai vincoli, destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Pino Torinese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	58,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 500.940,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 450.500,00
Data della valutazione:	04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, in data 28/11/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari in oggetto, alla presenza della ***DATO OSCURATO*** identificata con C.I. n. ***DATO OSCURATO*** e del ***DATO OSCURATO*** identificato con C.I. n. ***DATO OSCURATO***, in qualità di occupanti degli immobili, che autorizzavano l'accesso ad essi e dichiaravano che la sola ***DATO OSCURATO*** risiedeva nei suddetti immobili.

Dalla richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate è pervenuto riscontro per cui non parrebbero risultare registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di dante causa in capo al soggetto eseguito.

Si osserva che risulta una scrittura privata del 08/05/2009 stipulata tra il ***DATO OSCURATO*** (esecutato), in qualità di rappresentante della società ***DATO OSCURATO*** ed i sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** avente ad oggetto la promessa di vendita del compendio immobiliare in oggetto al prezzo di € 660.000,00, registrata all'Agenzia delle Entrate di Chieri in data 27/05/2009 al n. 1623.

Detta scrittura risulta essere stata oggetto di integrazione del 28/06/2010, avuto riguardo la mancata possibilità di concludere l'atto di compravendita per via dell'ordinanza n. 15 del 10/06/2010 emessa dal Comune di Pino Torinese (TO) e notificata al ***DATO OSCURATO*** (esecutato), in qualità di rappresentante della società ***DATO OSCURATO*** avente ad oggetto la demolizione e rimessa in ripristino entro 90 giorni dalla notifica *“delle porzioni di muri di contenimento terra in cemento armato e in prefabbricato tipo “floorwand” eccedenti le quote indicate nelle tavole di progetto, nonché l'eliminazione totale dei muti di contenimento in cemento armato e in prefabbricato “floorwand” realizzate in assenza di P. di C. a contenimento delle scale esterno di accesso alle Unità abitative”*.

Si segnala che dalla relazione del funzionario I.V.G. depositata al PCT e riferita all'accesso presso gli immobili avvenuto in data 28/11/2025, emerge che gli immobili staggiti ad oggi sono occupati dai soggetti sopra generalizzati, senza titolo opponibile alla procedura esecutiva. Gli occupanti hanno riferito a verbale, di detenere gli immobili staggiti da diverso tempo (in particolare dall'anno 2010) in virtù di una scrittura privata di compravendita, stipulata con la parte esecutata, che non risulta trascritta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 29/10/2025, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo site in Pino Torinese (TO), Via dei Colli n. 12, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 16 Part. 258 Subb. 2-3, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00 (di cui € 294,00 per il pignoramento ed € 35,00 per l'ipoteca volontaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di atti costituenti diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità più avanti riportate.

Si fa presente che il trasferimento del compendio oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste il compendio immobiliare in oggetto, si riferisce quanto segue: il fabbricato di Via dei Colli n. 12, risultano ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Pino Torinese (TO), in Zona RI 1 – Aree Residenziale esistenti di integrazione e completamento.

Gli immobili pignorati sono assoggettati ai vincoli paesaggistici (DD.MM. 23/08/1966 e 01/08/1985), idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e della L.R. 45/89 e, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe II sottoclasse IIb – pericolosità geomorfologica: da bassa a moderata.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che il compendio immobiliare non sia gravato da uso civico.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbero, pertanto, libere da tali pesi ed in piena proprietà del *****DATO OSCURATO*****, sopra generalizzato, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale trascritta a Torino 2 in data 07/03/2012 ai nn. 8913/6561, in forza di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Torino in data 07/02/2012 rep. 4350, a favore di *****DATO OSCURATO*****, *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****.

Detta formalità risulta gravare sugli immobili censiti al Fg. 16 N. 258 Subb. 2-3, oggetto della presente procedura esecutiva, ma potrà essere cancellata solamente mediante provvedimento del G.I. di merito e non nel corso del presente procedimento esecutivo.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Torino 2 il 29/04/2008 ai nn. 20387/4239, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per mezzo di atto a rogito Notaio Mauro D'AMBROSI del 10/04/2008 rep. 56795/15598, a favore di *****DATO OSCURATO***** e contro *****DATO OSCURATO*****, gravante sulla quota di 1/1 in piena proprietà relativamente alle particelle di terreno originariamente censite al Fg. 16 NN. 246-251.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 3.200.000,00,

Durata di 15 anni.

A detta formalità risultano essere correlate le seguenti annotazioni:

- riduzione di somma per l'importo capitale da € 1.600.000,00 a € 1.190.000,00 e per l'ipoteca da € 3.200.000,00 ad € 2.380.000,00, per mezzo di atto a rogito Notaio Mauro D'AMBROSI del 22/01/2010 rep. 58009/16463 trascritto a TO2 il 04/02/2010 ai nn. 4840/980;
- frazionamento in quota sui vari immobili censiti al Fg. 16 N. 258 Subb. 7-6-5-4-3-2, per mezzo di atto a rogito Notaio Mauro D'AMBROSI del 22/01/2010 rep. 58009/16463 trascritto a TO2 il 04/02/2010 ai nn. 4841/981;

- restrizione di beni per il valore degli immobili liberati di € 340.000,00, quali unità censite al Fg. 16 N. 258 Subb. 7-6, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giuseppe TOMASELLI del 01/02/2010 rep. 465478/20422 trascritta a TO2 il 10/02/2010 ai nn. 5399/1082;
- restrizione di beni per il valore degli immobili liberati non indicato, quali unità censite al Fg. 16 N. 258 Subb. 5-4, in forza di atto a rogito Notaio Mauro D'AMBROSI del 01/06/2010 rep. 58242/216629 trascritta a TO2 il 18/06/2010 ai nn. 25121/4002.

La formalità risulta, pertanto, gravare solo più sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e quindi dovrà essere cancellata in riferimento a detti immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili, trascritto a Torino 2 il 20/06/2025 ai nn. 27233/20362, in forza di atto giudiziario emesso dall'UNEP del Tribunale di Torino in data 09/05/2025 rep. 11066, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/1 in piena proprietà.

La formalità risulta gravare solamente sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

sentenza di fallimento, trascritta a Torino 2 il 22/05/2015 ai nn. 17078/11990, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 08/04/2015 rep. 108/2015, a favore della ***DATO OSCURATO*** e contro la società ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/1 in piena proprietà,

gravante sui soli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, a cui risulta essere correlata l'annotazione per restrizione di beni presentata a Torino 2 il 12/06/2018 ai nn. 23872/3026 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino il 07/01/2018 rep. 108/15.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo eseguito, gli occupanti l'immobile hanno comunicato alla scrivente che per il complesso edilizio di cui fa parte il compendio in oggetto non risulta essere stato affidato un mandato ad un Amministratore di Condominio e la gestione risulta regolata da un regolamento di condominio sottoscritto dagli attuali occupanti/proprietari dei tre singoli lotti immobiliari del complesso edilizio per il quale non è seguita registrazione e/o trascrizione alcuna. Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interesse del medesimo, in quanto allegato alla presente, si precisa che non risultano citati particolari vincoli e/o divieti.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione 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"*, lo scrivente richiama quanto sopra esposto specificando che nel regolamento di

condominio utilizzato dagli occupanti/proprietari dei tre singoli lotti costituenti il complesso edilizio di cui fa parte il compendio in esame, risulta pattuito quanto segue:

" ... *omissis* ... RIPARTO DI SPESE Art. 6 – Contributo alle spese ed ai servizi comuni. Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra i Condomini nella misura del 33,33 % a singola unità. Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del tributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose suddette. È vietata la rinuncia anche parziale all'uso di qualsiasi servizio comune. ... *omissis* ... Art. 7 – Contributi alle spese per le cose di proprietà comune indivisibili rispetto alla totalità del condominio. Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare o mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C. ed a quelle per l'assicurazione e per l'amministrazione dell'edificio. I medesimi devono contribuire alle spese di cui al comma precedente nella misura del 33,33% a singola unità. Art. 8 - Contributi alle spese per le cose di proprietà comune divisibili rispetto alla totalità del condominio. I condomini devono contribuire alle spese necessarie alla conservazione e per il migliore uso delle cose comuni nonché alle spese relative ai servizi comuni di illuminazione del viale di accesso, dell'area di manovra coperta e del giardino, ecc., secondo quanto disposto negli articoli per la manutenzione ordinaria delle parti comuni. Art. 9 – Ripartizione delle spese di esercizio e di ordinaria manutenzione delle parti comuni. Le spese per la pulizia delle scale, rampe e viali di accesso alle singole unità saranno ripartite nella misura del 33,33% a singola unità."

Inoltre, in occasione del sopralluogo effettuato in data 28/11/2025, gli occupanti l'unità hanno riferito che non vi sono spese condominiali straordinarie in previsione e che le spese ordinarie annue inerenti le parti comuni del complesso immobiliare si aggirano a circa € 600,00 – € 700,00 annui.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 è risultata la trascrizione della domanda giudiziale sopra descritta al paragrafo delle formalità pregiudizievoli ed al quale si rimanda.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell'esecutato ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzato, alla data del 29/10/2025, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 33974/2009 Sub. 1 – ***DATO OSCURATO*** – appalto promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 33974/2009 – ***DATO OSCURATO*** – appalto promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 18053/2011 – ***DATO OSCURATO*** – procedimento promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 38042/2013 – ***DATO OSCURATO*** – procedimento promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 29101/2013 – ***DATO OSCURATO*** – procedimento promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 30033/2013 – ***DATO OSCURATO*** – procedimento promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 38041/2013 – ***DATO OSCURATO*** – procedimento promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 20192/2014 – ***DATO OSCURATO*** – appalto promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 28516/2014 – ***DATO OSCURATO*** – procedimento promosso da ***DATO OSCURATO***;
- R.G. 22033/2021 – ***DATO OSCURATO*** – proprietà promosso da ***DATO OSCURATO***;

per i quali non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

Considerata la peculiare provenienza del bene, la scrivente prudenzialmente ha richiesto ed ottenuto l'elenco dei procedimenti giudiziari, trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome della società *****DATO OSCURATO*****, sopra generalizzata, alla data del 27/04/2026, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 500485/2012 – *****DATO OSCURATO***** – appalto promosso da *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 4350/2012 – *****DATO OSCURATO***** – Superficie promosso da *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 1608/2012 – *****DATO OSCURATO***** – Accertamento promosso da *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 20192/2014 – *****DATO OSCURATO***** – appalto promosso da *****DATO OSCURATO*****;

per i quali non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

Nel merito, senza nulla togliere a quanto esposto ed allegato alla presente, si evidenzia che già nel titolo di provenienza veniva dato atto di diversi procedimenti giudiziari tra cui uno ex art. 2932 c.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2 in data 20/06/2025. In detta data gli immobili in oggetto, censiti al Fg. 16 N. 258 Subb. 2-3, risultavano in piena proprietà per la quota di 1/1 al *****DATO OSCURATO*****.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 17/07/2019)

*****DATO OSCURATO***** nato a *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziario per ordinanza traslativa emesso dal Tribunale di Torino in data 17/07/2022 rep. 22033, trascritto il 27/10/2022 a Torino 2 ai nn. 47245/34504, in qualità di socio della estinta società *****DATO OSCURATO*****, sotto generalizzata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 10/10/2006 fino al 17/07/2019)

*****DATO OSCURATO***** con sede a *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/1, in forza di accessione per edificazione sui terreni originariamente censiti al Fg. 16 NN. 246-251 acquistati con atto di compravendita stipulato il 10/10/2006 a firma di Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO ai nn. 190893/9935 di repertorio, trascritto il 30/10/2006 a Torino 2 ai nn. 55137/33710 dal *****DATO OSCURATO*****, sotto generalizzato

(dal 09/07/1962 e dal 16/07/1962 fino al 10/10/2006) – ante ventennio

*****DATO OSCURATO***** con sede a *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita stipulati a rogito del Segretario Generale della Città di Torino Dr. Eugenio GILETTI e più precisamente:

- ✓ Atto di cessione del 09/07/1962 rep. n. 1214, trascritto a Torino 3 il 16/07/1962 ai nn. 29188/23196, mediante il quale la *****DATO OSCURATO*****, sopra generalizzata, acquistava dal *****DATO OSCURATO***** l'area di terreno tinteggiata in verde nella planimetria allegata

al medesimo atto, quale sita in Pino Torinese e censita al Fg. 16 N. 68 parte della superficie di mq 3.900 circa;

- ✓ Atto di cessione del 16/07/1962 rep. n. 1329, trascritto a Torino 3 il 31/07/1962 ai nn. 31736/25323 mediante il quale la ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzata, acquistava dal ***DATO OSCURATO*** l'area di terreno tinteggiata in rosa e indicata col n. 7 nella planimetria allegata all'atto rogito Dr. Eugenio GILETTI del 02/05/1962 trascritto il 09/05/1962 ai nn. 18511/14951, quale sita in Pino Torinese e censita al Fg. 16 N. 116 della superficie di mq 3.464.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno sul quale insiste il complesso edilizio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare abitativa Sub. 3 non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'unità autorimessa Sub. 2 non rientra nel campo di applicazione.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pino Torinese (TO), è possibile riferire che le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, site in Pino Torinese (TO), Via dei Colli n. 12, siano state edificate in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Senza nulla togliere a quanto allegato alla presente relazione e depositato presso gli enti preposti, la scrivente sinteticamente espone quanto reperito e desunto:

- Permesso di Costruire n. 185/2007 del 12/03/2008, rilasciato alla ***DATO OSCURATO*** per *“la costruzione di nuovo edificio residenziale a tre unità abitative”*, con autorizzazione comunale n. 187/2007 del 12/03/2008 inerente il vincolo idrogeologico L.R. 45/89;
- D.I.A. di Variante in corso d'opera (al P.d.C. n. 185/07) n. 65/2009 del 09/07/2009, con autorizzazione comunale in sub-delega n. 114/2009 del 23/07/2009 rilasciata al ***DATO OSCURATO*** in qualità di legale rappresentante della ***DATO OSCURATO*** per *“variante a P.d.C. 185/07 del 12/03/2008”*;
- Comunicazione di fine lavori in data 09/10/2009;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 17/02/2010, al ***DATO OSCURATO*** in qualità di legale rappresentante della ***DATO OSCURATO*** con decorrenza dal 07/12/2009;
- Denuncia Inizio Attività n. 12/10 del 15/02/2010 a nome della proprietà ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per il *“progetto per la realizzazione di nuovi locali interrati”*, per la quale la Commissione edilizia del Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Pino Torinese rilascia il seguente parere in data 07/05/2010: “Si sospende l'esame della pratica in attesa delle verifiche sulle murature esterne in corso di realizzazione”;
- Denuncia Inizio Attività n. 14/10 del 15/02/2010 intestata al ***DATO OSCURATO*** e alla ***DATO OSCURATO*** per il *“progetto per la realizzazione di nuovi abbaini”*, con Autorizzazione Paesaggistica in sub delega n. 13/10 del 02/07/2010 (art. 146 D.Lgs n. 42/04);
- Ordinanza n. 15 del 10/06/2010 – art. 31 D.P.R. 380/01, avente ad oggetto la demolizione e rimessa in pristino entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza stessa *“delle porzioni di muri di contenimento terra, in cemento armato e in prefabbricato tipo “floorwand”, eccedenti le quote indicate nelle tavole di progetto dei permessi citati, nonché l'eliminazione totale dei muri di contenimento in cemento armato e in prefabbricato “floorwand” realizzati in assenza totale di P. di C. a contenimento delle scale esterne di accesso alle unità abitative.”*;

- Richiesta permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.) di cui alla pratica edilizia n. 78/10 del 25/06/2010 prot. n. 7835 (pratica n. 110/2011 per paesaggistica) intestata alla ***DATO OSCURATO***, per "sistemazioni esterne e muri di contenimento" integrato in data 05/08/2010 prot. 9783 e in data 29/09/2010 prot. 11993, per i quali in data 06/10/2010 la Commissione Edilizia del Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Pino Torinese esprimeva parere favorevole a condizione che fosse acquisito nulla osta ambientale ai sensi dell'art. 181 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, cui seguì il parere di accertamento della compatibilità paesaggistica in data 22/11/2010 venne rilasciato: "... omissis... Considerato che l'intervento non appare tale da alterare sensibilmente le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati, questa Soprintendenza ritiene che per gli aspetti di natura paesaggistica, l'intervento realizzato in assenza o in difformità dell'autorizzazione possa essere ammissibile se le strutture di sostegno, come esplicitato in relazione, verranno inerbite" – non definita per mancata integrazione documentale;
- D.I.A. n. 109/2011 in data 11/04/2011 (pratica n. 110/2011 per paesaggistica), presentata dalla ***DATO OSCURATO*** denuncia inizio attività per "sistemazioni esterne ed eliminazione dei muri a secco difformi dal progetto approvato" – non definita per mancata integrazione documentale;
- Ordinanza n. 01/2013 del 15/02/2013 – art. 31 D.P.R. 380/01, avente ad oggetto la demolizione delle opere abusive realizzate in variazione essenziale e in difformità totale dal Permesso di Costruire n. 185/2007 del 12/03/2007, dall'Autorizzazione Paesaggistica Regionale n. 145 del 21/12/2007 e dall'Autorizzazione Idrogeologica del 12/03/2008 e loro successive varianti, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi;
- Richiesta permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. – accertamento di conformità) n. 124/2013 presentata il 16/05/2013 prot. n. 6237/2013 a nome dei ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (occupanti il compendio in oggetto) per: "...omissis ... Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per difformità dello stato attuale rispetto al permesso di costruire n. 185/07 del 13/03/2008, ... omissis ..." in riferimento al quale in data 07/01/2014 il Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Pino Torinese richiedeva documentazione aggiuntiva per la: "... omissis ... totale carenza documentale ... omissis..." – non definita per mancata integrazione documentale;
- Presentazione di SCIA n. 164/2014 del 23/06/2014 a nome del ***DATO OSCURATO*** in qualità di condomino delegato all'amministrazione del Condominio di Via dei Colli 12, per: "opere di messa in sicurezza dei manufatti di sostegno di un edificio privato, in adempimento dell'Ordinanza Comunale n. 24 del 25.11.2013, nell'immobile sito in via dei Colli n. 12. Integrazioni."

Si precisa, inoltre, che dalle ricerche e richieste effettuate dalla scrivente in merito al complesso edilizio in cui insiste il compendio immobiliare oggetto di procedura gli enti preposti interpellati non hanno rilasciato al c.t.u. ulteriori pratiche edilizie e/o informazioni attinenti le parti comuni presentate dalle altre proprietà del lotto, nonostante siano emerse pratiche edilizie come la n. 81/2020 per la quale è stato enunciato/percepito, senza poter prenderne visione e copia, che è stata presentata da terzi (comproprietari del fondo/lotto originario) senza coinvolgimento dell'esecutato (proprietà degli immobili oggetto della presente), benché pare autorizzare in sanatoria: "sistemazione parti comuni, sistemazione esterna, muro di contenimento, recinzione" di una porzione del lotto comune.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Pino Torinese (TO): gli immobili ricadono in Zona RI 1 – Aree Residenziale esistenti di integrazione e completamento, assoggettata ai vincoli paesaggistico (DD.MM. 23/08/1966 e 01/08/1985), idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e della L.R. 45/89, e secondo la "Pericolosità geologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", in

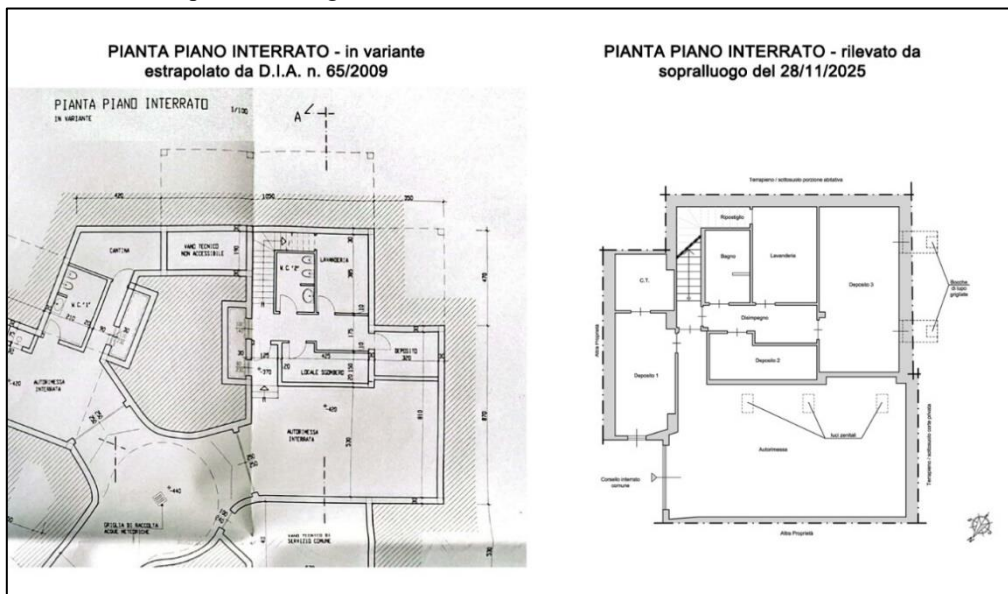
Classe II – sottoclasse IIb - pericolosità geomorfologica: pericolosità da bassa a moderata ovvero in aree a bassa acclività prive di significativi fenomeni di dissesto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimo dell'immobile e non in ultimo il confronto con i tecnici del servizio tecnico del Comune di Pino Torinese, è possibile riferire che per quanto concerne il compendio immobiliare in oggetto, sono emerse diverse difformità edilizio-urbanistiche in particolare:

-al piano interrato:

- ampliamento contro terra di un locale deposito con centrale termica in luogo dell'intercapedine con realizzazione di apertura esterna verso il corsello interrato comune;
- ampliamento contro terra del locale deposito esistente adiacente alla lavanderia con realizzazione di aperture esterne con bocche di lupo;
- diversa realizzazione delle strutture e dei piani con conseguente eliminazione del dislivello tra l'autorimessa ed i restanti locali accessori del piano interrato;
- ampliamento del locale autorimessa;
- realizzazione di tre luci zenitali sulla soletta superiore dell'autorimessa;
- modifiche interne consistenti nella realizzazione di una parete con porta di collegamento tra il pianerottolo del vano scale ed il disimpegno;
- diversa disposizione (spostamento e modifica dell'inclinazione) della parete verso il corsello comune e del portone di ingresso all'autorimessa.



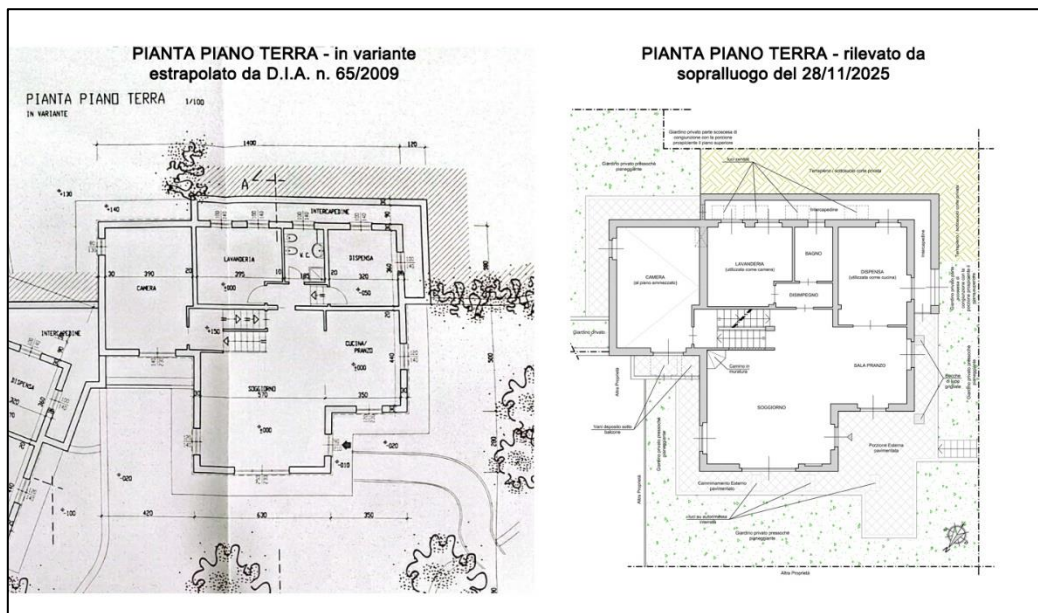
-al piano terreno (1° f.t.):

- trasformazione del locale dispensa in cucina con maggiore dimensionamento della stanza verso la zona pranzo;
- trasformazione del locale lavanderia in altra destinazione abitativa (camera);
- modifica dell'intercapedine lungo il fronte sud-ovest con rimozione del terreno di riempimento e realizzazione di due aperture senza serramento e con griglia di sicurezza in ferro (una apribile che permette l'accesso dall'esterno all'intercapedine e l'altra permette l'illuminazione e aerazione naturale della porzione di intercapedine corrispondente), oltre alla realizzazione di apertura rendendo accessibile l'intercapedine dall'esterno;
- modifiche del posizionamento e della tipologia di talune aperture esterne (da finestre a porte-finestre);

- realizzazione di quattro luci zenitali sulla soletta superiore dell'intercapedine;
- diversa realizzazione delle strutture e dei piani con conseguente eliminazione del dislivello tra la dispensa (attuale cucina) ed il disimpegno;
- realizzazione di camino in muratura;
- esternamente, il percorso pedonale di accesso dal passaggio comune (rampa carraia di accesso al lotto), fino all'accesso dell'unità al piano terra, risulta avere una conformazione differente, così come la conformazione delle sistemazioni esterne di proprietà esclusiva (lastrici solari, terrapieni di confronto con le intercapedini, scale e passaggi per l'attraversamento e l'accesso alle diverse aree disposte su diversi livelli).

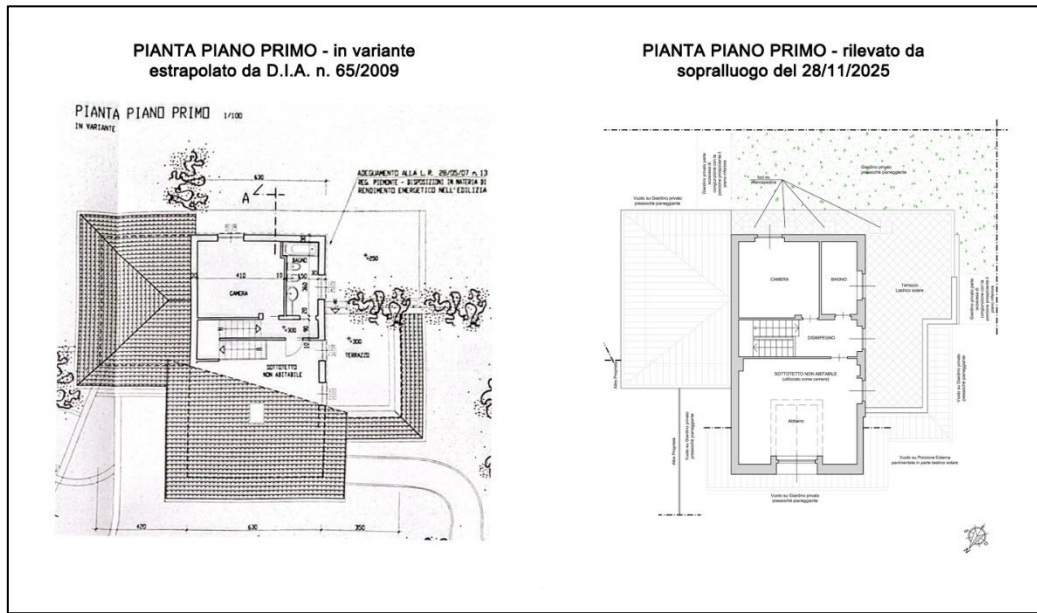
-al piano ammezzato:

- mancata realizzazione del soffitto piano della camera e relativa visibilità delle orditure della copertura;
- esternamente si evidenzia l'abbassamento del livello del terreno sistemato nella parte frontistante il balcone della camera da letto del piano ammezzato e conseguente realizzazione di due vani ripostigli sottostanti suddetto balcone.



-al piano primo (2° f.t.):

- modifiche interne consistenti in una risega tra bagno e camera e nella differente realizzazione del disimpegno con conseguente riduzione della superficie del sottotetto non abitabile;
- trasformazione di "sottotetto non abitabile" in camera da letto;
- modifiche del posizionamento di talune aperture esterne, con la precisazione che una delle aperture del sottotetto non abitabile è risultata in corrispondenza del disimpegno;
- mancata realizzazione del soffitto piano del disimpegno e relativa visibilità delle orditure della copertura;
- diversa realizzazione delle strutture e dei piani con conseguente eliminazione del dislivello tra i piani del terrazzo;
- presenza di una tettoia aperta nell'area esterna pertinenziale.



Oltre a quanto sopra esposto, al fine di fornire un quadro completo, si richiama e riporta quanto specificatamente richiesto/evidenziato dall'ente preposto nell'ordinanza n. 01/2013 del 15/02/2013 (allegata alla presente):

“demolizione delle seguenti opere edilizie abusive, realizzate in difformità al P.d.C. n. 185/07 del 12/03/2008, all'autorizzazione paesaggistica regionale n. 145 del 21/12/2007 e autorizzazione idrogeologica del 12/03/2008, e loro successive varianti, e al conseguente ripristino dello stato dei luoghi:

- *modifiche alle dimensioni e alla posizione di più aperture esterne;*
- *sistemazione esterna dei giardini con muri di sostegno e ornamento in blocchi prefabbricati;*
- *abbassamento del livello del terreno sistemato nella parte frontistante il balcone (lato Nord) della camera da letto del piano terreno;*
- *modifica dell'intercapedine lungo il fronte ovest del piano terreno con rimozione del terreno di riempimento e la realizzazione di un'apertura per l'illuminazione naturale del frontistante locale;*
- *trasformazione del locale dispensa al piano terreno in locale cucina;*
- *eliminazione dello spazio antibagno nella camera del piano terreno;*
- *lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali;*
- *non realizzazione del soffitto piano della camera del piano terreno, per quali si è provveduto a rendere visibile l'orditura della copertura con conseguente elevazione della quota dell'ultimo solaio;*
- *non realizzazione del soffitto piano del disimpegno del piano primo, per le quali si è provveduto a rendere visibile l'orditura della copertura con conseguente elevazione della quota dell'ultimo solaio.”.*

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile sia stato oggetto di interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire originario e successivamente alla sua variante. Come anticipato queste sono già state in buona parte oggetto di verifica e specifica ordinanza (n. 01/2013 del 15/02/2013) da parte dell'ente preposto, senza che sia intervenuta successiva attività repressiva e/o integrativa con il fine di definire le realtà documentali e/o dei luoghi, presumibilmente per mancanza di confronto con l'attuatore/proprietario dell'unità immobiliare (diversamente da come pare esser avvenuto per le altre unità del medesimo complesso).

Ai fini della regolarizzazione edilizia, occorrerebbe preliminarmente coinvolgere il condominio (nel caso i comproprietari delle altre unità componenti il lotto originario) per quanto concerne le

modifiche attinenti le parti private e comuni (facciata e prospicienze, superfici, volumi e distribuzioni delle aree esterne ed interrate – es. diversa conformazione del piano interrato in corrispondenza del box e del terrapieno), e predisporre un progetto di sanatoria per il quale si prevedono delle verifiche specifiche e specialistiche (es. urbanistiche, geologiche e strutturali); opportuni confronti/istanze con gli enti preposti (più enti coinvolti); adeguamenti allo stato legittimato e/o valutazioni discrezionali (es. spese, procedimenti, modifiche alternative, etc.), evidenziando che in alternativa risulterà necessario ripristinare i luoghi allo stato legittimato (per quanto possibile) e comunque presentare apposite istanze in sanatoria (in ragione di quanto sopra esposto – si evidenzia che risulta comunque necessario rispondere all'ordinanza succitata e dimostrare la definizione di talune opere, es. volumi e piani definiti diversamente).

In conclusione risulterà necessario presentare una istanza di agibilità che contempli la composizione dell'immobile nello stato in ultimo definito.

Rammentando il negato accesso agli atti, attinente le pratiche presentate da terzi (es. n. 81/2020), influenti presumibilmente anche sulle parti comuni del lotto, si evidenzia che potrà rendersi necessaria un'attività di verifica e sanatoria di talune porzioni e/o di ragguaglio alle autorizzazioni in essere (presunta mancanza di soggetti titolati alla presentazione delle istanze e/o identificazione di realtà che divergono dall'originaria consistenza attinente l'originario P.d.C.).

Ad ogni modo, la regolarizzazione edilizio-urbanistica comporterà l'aggiornamento della planimetria catastale, tenuto conto di quanto già esposto nel relativo paragrafo.

In considerazione di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale del 10% da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi dei beni oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' ALTA

Gli immobili risultano non **conformi, necessitanti di approfondite analisi e indagini nel merito.**

Costi di regolarizzazione: circa 10% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' MEDIA

Gli immobili risultano non conformi, ma regolarizzabili.

Costi di regolarizzazione: € 0,00 già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' ALTA

Si rimanda a quanto sopra esposto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: N. D. (pervenuto in altra consistenza, quale terreno oggetto di edificazione).

BENI IN PINO TORINESE (TO), VIA DEI COLLI 12

VILLA UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA PRIVATA E AREA ESTERNA PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

✓ Villa unifamiliare in complesso edilizio con accesso da Via dei Colli n. 12 a Pino Torinese (TO).

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una villa unifamiliare elevata a due piani fuori terra con porzione ammezzata, oltre ad un piano interrato, collegati tra loro da scala interna, con circostante area esterna pertinenziale privata, facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Pino Torinese (TO), Via dei Colli n. 12 e più precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra): soggiorno con sala pranzo e locali accessori tra cui disimpegno, bagno, dispensa (attualmente utilizzata a cucina) e lavanderia (attualmente utilizzata a camera), oltre a intercapedine, due vani deposito sotto balcone e porzione di area esterna;
- al piano ammezzato: camera con balcone;
- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno, camera e bagno, oltre a porzione di sottotetto non abitabile con abbaino (attualmente utilizzata a camera), terrazzo e porzione di area esterna sulla quale sorge una tettoia aperta;
- al piano interrato: disimpegno, lavanderia, bagno, tre locali deposito, centrale termica ed un locale autorimessa privata,

il tutto formante unico corpo alle generali coerenze di Via dei Colli, area comune censita al Sub. 1, altro lotto del medesimo complesso edilizio censito al Sub. 8, altro lotto del medesimo complesso edilizio censito al Sub. 12 e mappale 69 del foglio 16.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pino Torinese (TO), come segue:

- **Fg. 16 Part. 258 Sub. 3, VIA DEI COLLI n. SNC, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 241 m² - Totale escluse aree scoperte: 232 m², Rendita Euro 2.151,04 – l'unità abitativa;**
- **Fg. 16 Part. 258 Sub. 2, VIA DEI COLLI n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 50 m², Superficie Catastale Totale: 61 m², Rendita Euro 309,87 – l'unità autorimessa;**
entrambe con dati derivanti da:
 - VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2010 Pratica n. TO0679245 in atti dal 23/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65758.1/2010);

- *COSTITUZIONE del 23/10/2009 Pratica n. TO0728167 in atti dal 23/10/2009 COSTITUZIONE (n. 9824.1/2009).*

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *****DATO OSCURATO*****, nato a *****DATO OSCURATO***** - *Proprietà 1/1.*

NOTA: si fa presente che le planimetrie catastali non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi in quanto le unità immobiliari, nel loro complesso, mostrano in linea generale una differente conformazione, sagoma, diversa distribuzione spazi interni, diverse destinazioni d'uso dei locali, ampliamenti, errate rappresentazioni grafiche. Si rimanda al paragrafo dei giudizi di conformità per quanto concerne gli oneri di regolarizzazione.

Il fabbricato costituente il compendio immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Pino Torinese (TO) al Fg. 16 Part. 258, quale *"ENTE URBANO"* della superficie catastale di mq 3.127,

dati derivanti da:

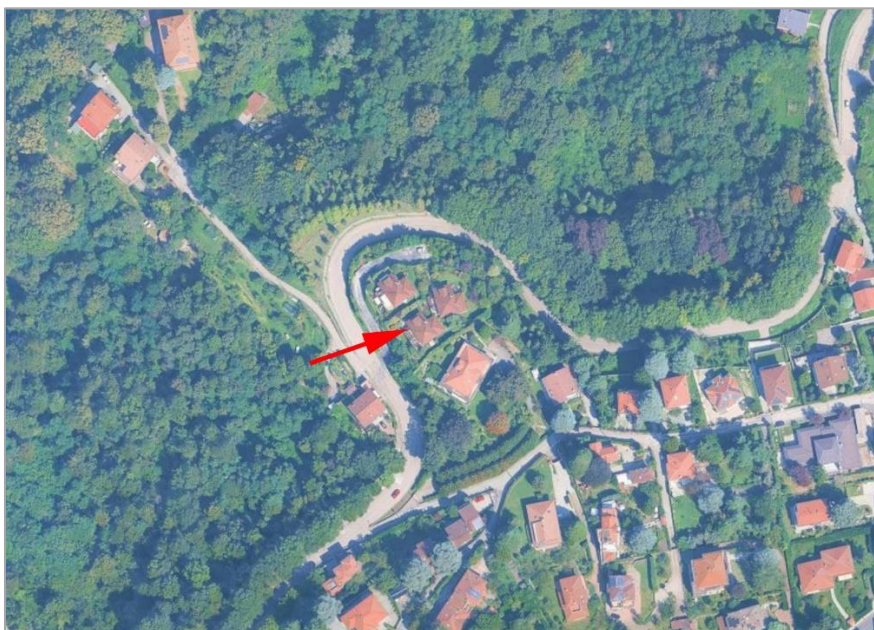
- *TABELLA DI VARIAZIONE del 03/09/2021 Pratica n. TO0165662 in atti dal 03/09/2021 presentato il 03/09/2021 (n. 165662.1/2021);*
- *TABELLA DI VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. TO0498605 in atti dal 28/07/2010 presentato il 28/07/2010 (n. 498605.1/2010);*
- *TABELLA DI VARIAZIONE del 05/10/2009 Pratica n. TO0683176 in atti dal 05/10/2009 presentato il 05/10/2009 (n. 683176.2/2009),* mediante la quale venne soppressa la particella n. 246 (are 22,81) ed annessa alla già esistente particella n. 258 (di originarie are 8,46), la quale variò l'identificativo catastale da particella n. 251 a n. 58 e contestualmente anche la qualità da "bosco ceduo" ad "ente urbano";
- *FRAZIONAMENTO del 08/11/2005 Pratica n. TO0462292 in atti dal 08/11/2005 (n. 462292.1/2005),* mediante il quale vennero sopresse le particelle nn. 116 (are 34,64) e n. 186 (are 39,00), generando le particelle nn. 246-247-248-249-250-251.

Il compendio immobiliare in oggetto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, compresa la comproprietà pro quota sulle parti di tale complesso edilizio considerate comuni, indivisibili ed inalienabili dalla Legge, dall'uso e dalla consuetudine, nonché ai vincoli, destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Pino Torinese.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità immobiliari di cui trattasi sono ubicate nel territorio del Comune di Pino Torinese (TO) a nord-ovest del centro abitato, e più precisamente nel complesso immobiliare denominato "Residenza Via dei Colli", la cui edificazione costituita da tre villette unifamiliari, ognuna con aree esterne pertinenziali ed aree comuni risale alla seconda metà degli anni Duemila, al quale si accede mediante portoncino pedonale e cancello carraio metallici dal civico numero 12 della Via dei Colli.

I passaggi pedonali e carrai sono comuni e da questi si raggiungono i lotti del complesso cui si accede alle singole unità.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una villa unifamiliare con box autorimessa e circostante area esterna pertinenziale privata, il cui fabbricato si eleva a due piani fuori terra con porzione ammezzata, oltre un piano interrato, collegati tra loro da scala interna. La struttura portante è in cemento armato con pareti di tamponamento in muratura esternamente intonacata e tinteggiata e parzialmente rifinita in paramano e il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

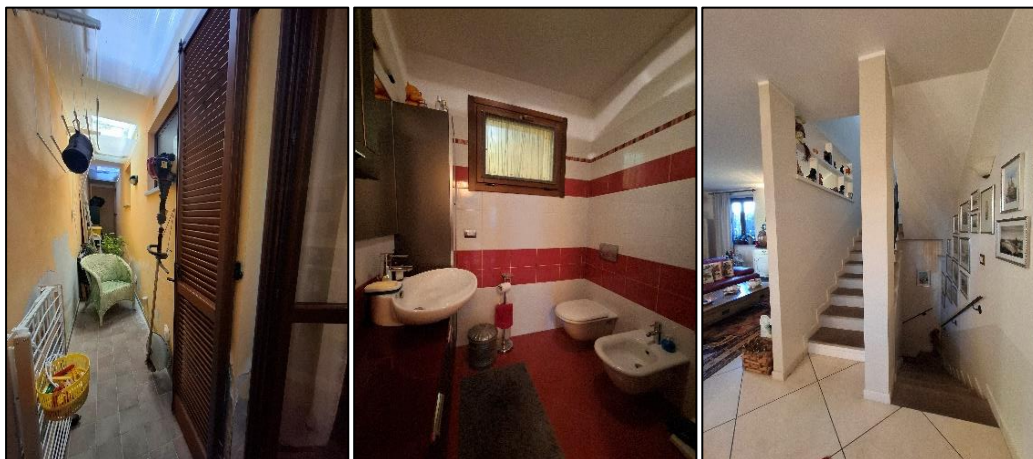


L'area esterna pertinenziale risulta prevalentemente a verde in parte pianeggiante ed in parte scoscesa e parzialmente pavimentata da piastrelle in grès nelle aree circostanti il fabbricato. Le aree esterne si sviluppano sui diversi livelli di piano del fabbricato collegati con scala esterna. Sull'area esterna è presente una piccola tettoia con struttura in legno.



L'accesso principale al fabbricato avviene al piano terreno, tramite un portoncino blindato, che si compone di un'ampia zona soggiorno con sala pranzo e da locali accessori, quali un disimpegno, un bagno, un locale dispensa (attualmente utilizzato come cucina) ed un locale lavanderia (attualmente utilizzato come camera, si segnala che parte della pavimentazione in palchetto è risultata soggetta a fenomeni di umidità ed in parte divelta). Il piano risulta edificato parzialmente controterra, cui risulta separato da un'intercapedine accessibile sia dall'esterno, sia internamente da alcuni locali accessori.



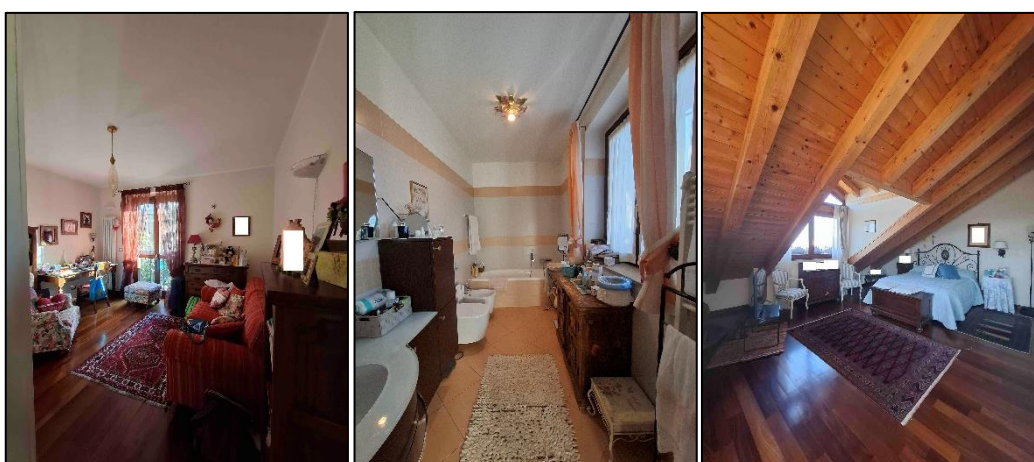


Mediante una scala interna è possibile raggiungere il piano ammezzato, il primo piano ed il piano interrato.

Al piano ammezzato è presente una camera con un balcone, sotto la cui soletta risultano essere stati ricavati due piccoli vani deposito ad altezza ridotta accessibili dall'esterno.



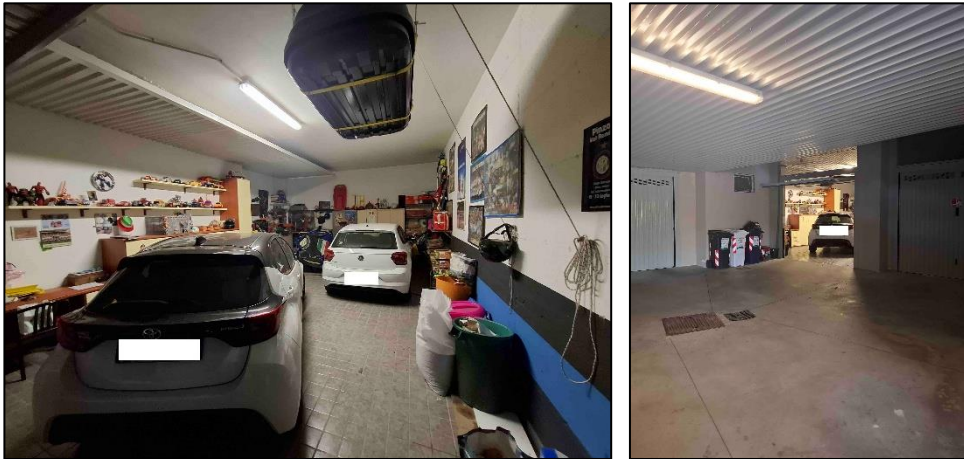
Al primo piano sono presenti una camera con bagno e disimpegno, oltre ad un ampio locale sottotetto non abitabile con abbaino (utilizzato come camera) e ad un terrazzo a livello con l'area esterna.





Al piano interrato sono presenti un disimpegno, una lavanderia, un bagno, tre locali deposito, la centrale termica ed il locale autorimessa.





Le pavimentazioni interne sono in parte in piastrelle di gres/ceramica ed in parte in palchetto, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate (al piano interrato alcune al rustico), ad eccezione dei bagni, del locale utilizzato come cucina e della lavanderia al piano interrato, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

I bagni sono completi e dotati di tutti gli apparecchi igienico sanitari, tra cui lavabo, vaso wc, bidet e box doccia o vasca.

Nella lavanderia al piano interrato sono presenti gli attacchi per la lavatrice e un lavatoio.

È inoltre presente un lavabo nel locale autorimessa.

Le porte interne sono in legno (al piano interrato alcune in lamiera e tipo REI sulla scala) e i serramenti esterni sono in legno e doppi vetri (al piano interrato alcuni in metallo), dotati di zanzariere, gelosie esterne in legno e grate di protezione in ferro.

Il locale autorimessa dispone di accesso carraio dall'area di manovra comune, mediante portone in lamiera con apertura basculante elettrocomandata.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi serviti da una caldaia a condensazione a gas metano installata nel locale tecnico al piano interrato e collegata a radiatori in acciaio tubolare. Sono altresì presenti un camino al piano terreno e una stufa a pellet nella camera del piano ammezzato. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia. L'immobile è inoltre dotato di impianto di condizionamento e antifurto perimetrale esterno/interno ad infrarossi ed antenna.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo del complesso immobiliare in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è buono, così come le condizioni manutentive dell'unità stessa, ad eccezione di alcune aree controterra soggette a umidità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 98 n. 138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Villa unifamiliare con area cortilizia privata (Sub. 3)	258,00	x	100%	=	258,00
Locale autorimessa (Sub. 2)	58,00	x	100%	=	58,00

Totale:	316,00	316,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte:

Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 50% dei locali accessori comunicanti + 25% dei locali accessori non comunicanti + 33% dei balconi / terrazzi + 10% delle aree esterne ad uso esclusivo (sino alla superficie dell'abitazione, oltre il 2%).

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 258,00 mq la villa unifamiliare e l'area cortilizia esterna (Sub. 3), circa 58,00 mq l'autorimessa (Sub. 2).

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, e dalle ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla Consultazione Valori Immobili Dichiarati (da gennaio 2025 a dicembre 2025), si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate)

da 1350,00 €/mq a 2.000,00 €/mq (per abitazioni civili – non essendo quotate ville e villini)

Borsino Immobiliare

da 991,00 €/mq a 1.449,00 €/mq (per ville e villini)

da 522,00 €/mq a 729,00 €/mq (per box ed autorimesse)

MERCATO

da 1.450,00 €/mq a 2.150,00 €/mq (per ville e villini)

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHIARATI: da ~ €/mq 1.200,00 a ~ €/mq 2.300,00

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative al compendio immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del compendio oggetto della presente procedura esecutiva, quale villa unifamiliare con locale autorimessa privata e circostante area cortilizia pertinenziale, sito in Comune di Pino Torinese (TO), Via dei Colli n. 12, come segue:

Villa unifamiliare con area cortilizia esterna Sub. 3: 258,00 mq x €/mq 2.000,00 = € 516.000,00

Locale autorimessa Sub. 2: 58,00 mq x €/mq 700,00 = € 40.600,00

TOTALE COMPLESSIVO:

€ 556.600,00

(Euro Cinquecento cinquantaseimila seicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **556.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri giuridici (fatta salva specifica verifica dei procedimenti giudiziari richiamati nella presente e/o riguardanti la società dante causa), pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per le unità immobiliari in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 556.600,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 556.600,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villa unifamiliare con locale autorimessa e area cortilizia esterna	316,00	0,00	556.600,00	556.600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 55.660,00**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 500.940,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 50.094,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	329,00
Riduzione per arrotondamento:	€.	17,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	450.500,00

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefania Federica LAZZARO

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 255/2025

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1. planimetrie stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;
- ALLEGATO 3. visure storiche e planimetrie catastali;
- ALLEGATO 4. visure storica ed estratto di mappa al C.T;
- ALLEGATO 5. copia titoli di provenienza;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 8. comunicazione A.D.E.;
- ALLEGATO 9. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO 10. certificati di residenza e stato di famiglia;
- ALLEGATO 11. Relazione senza nomi.

Tanto si è allegato in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 04 maggio 2026

Il C.T.U.

Arch. Stefania Federica LAZZARO