



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CUSTODE:

Avv. Renata GALLARATE



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025



creata con Tribù Office 6

**ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Leila SAVIO**

CF:SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettotorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 1 di 33





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VILLAR DORA Borgata Vindrola - via Arduino 2F, della superficie commerciale di **56,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Villar Dora (TO) e, precisamente, nella Borgata Vindrola posta a circa 3 km a monte rispetto al centro del paese. L'accesso alla borgata avviene dalla via Andruino, che immette in un ampio spazio esterno, principalmente adibito a parcheggio. La borgata è costituita da fabbricati di civile abitazione a 2 e 3 piani fuori terra, collegati tra loro da una serie di percorsi pedonali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta in facciata dal numero "2F" ed è situata al piano terreno del fabbricato a 2 piani fuori terra di colore rosa, identificato con la lettera "B5" nelle tavole di progetto allegate alle concessioni edilizie.

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso cancelletto in materiale metallico che immette nell'area esterna esclusiva adibita a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 6 (secondo indicazione della visura catastale), ha un'altezza interna di 2,68 circa. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 470 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Borgata Vindrola snc, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 21/03/1989 in atti dal 18/06/1999 ACCORPORO prot. n. 6395.1/1989 (cfr. all. 03.18)

Coerenze: secondo mappa satellitare Google Eart, lievemente differente rispetto all'orientamento indicato nella planimetria catastale: alloggio + giardino esclusivo: area esterna condominiale a più lati, immobile altra proprietà: cantina: corridoio comune, altra cantina, terrapieno, vano scala, corridoio comune.

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 03.1) ed a seguito dell'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (cfr. all. 03.16), è possibile ricostruire che l'immobile è stato originariamente accatastato al NCEU alla Partita 327 con gli stessi identificativi catastali Foglio 5 Particella 470 Subalterno 6 attualmente presenti ma con una planimetria in cui non è rappresentata l'area esterna di pertinenza esclusiva e la cantina occupa una posizione differente (cfr. all. 03.17); inoltre, presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villar Dora è stata rinvenuta la copia originale della pratica di accatastamento e costituzione della Particella 470 (cfr. all. 09.9), che conferma il fatto che la particella 470 al NCEU comprende anche gli altri immobili costituenti la Borgata Vindrola. Successivamente, è stata presentata la Variazione del 21/03/1989 prot. n. 6395.1/1989 (cfr. all. 03.18), in cui è stato accorpato il giardino e corretta la posizione della cantina e la planimetria corrisponde a quella attualmente presente agli atti del NCEU. N.B. Nella presente relazione si omette di indicare le variazioni d'ufficio in quanto non significative.

- foglio 5 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO RURALE, superficie 88, derivante da impianto meccanografico del 28/02/1976 (cfr. all. 03.3)

Si segnala la seguente incongruenza: la visura storica del Catasto Terreni (cfr. all. 03.3) e la rappresentazione in mappa (cfr. all. 03.7) del Foglio 5 Particella 470, anziché riferirsi



all'immobile oggetto di pignoramento, sembrano riferirsi al fabbricato rurale rappresentato nella mappa di impianto risalente a fine 1800 (cfr. all. 03.15) ed insistente su una particella di esigue dimensioni anch'essa identificata dal numero 470; tuttavia, tale particella non corrisponde, né per posizione né per dimensioni, alla particella 470 costituita al NCEU con la partita 327 e sulla quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento unitamente agli altri immobili residenziali costituenti la borgata. A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 04/06/2025 e 31/07/2025, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento non insiste sulla piccola particella 470 di cui all'estratto di mappa, bensì si trova in corrispondenza della Particella 492, che verosimilmente avrebbe dovuto essere soppressa, insieme alle altre particelle, al fine di costituire un unico grande mappale 470 in grado di contenere anche gli altri immobili della borgata. A seguito di ulteriori verifiche esperite nell'ambito dell'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, è stata rinvenuta una pratica di TIPO MAPPALE che non è mai stata caricata agli atti del Catasto (cfr. all. 03.21) e che sostanzialmente riporta i mappali della mappa di impianto ottocentesca ma non esiste traccia della pratica TIPO MAPPALE della particella 470 costituita al NCEU.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.790,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/09/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2025 veniva effettuato il primo sopralluogo durante il quale un condomino riferiva alla scrivente in merito al decesso dell'esecutato.

In data 31/07/2025 veniva effettuato l'accesso forzoso unitamente al custode, al fabbro ed alla forza pubblica, durante il quale era possibile accettare che l'immobile risultava libero ed in stato di abbandono, sul punto si rimanda alla lettura del verbale allegato alla presente relazione (cfr. all. 02).

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 07).

Di seguito si riportano le generalità dell'esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 3 di 33



**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al 16/08/2025 (cfr. all. 04.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite, non emergono altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta e dalla documentazione esaminata non emergono diritti di usi civici relativamente ai terreni su cui insite l'immobile oggetto di pignoramento.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:** premesso che all'art. 2 dei contratti di asssegnazione ai soci di alloggi in Villar Dora dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , autenticati dal Notaio Aldo Scarabosio in Torino del 18/12/1989 Rep. 72500/20412 (cfr. all. 05.2) e del 20/02/1992 Rep. 87173/24392 (cfr. all. 05.3) si legge: *"L'assegnazione è intesa sotto l'osservanza delle norme previste dal futuro regolamento di condominio che verrà depositato a cura della cooperativa assegnante alla quale la parte assegnataria rilascia fin d'ora ampia procura per la stesura, la compilazione ed il deposito in atto pubblico dello stesso [...]"*, l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e può riferire che dall'elenco note relative alla citata società non è presente la trascrizione del deposito del regolamento di condominio (cfr. all. 04.2); inoltre, la scrivente ha più volte richiesto copia del documento all'amministratore di Condominio il quale non ha fornito riscontro (cfr. all. 06).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

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**, stipulata il 07/06/2005 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino ai nn. 8354/1178 di repertorio, iscritta il 24/06/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6326/919 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili constituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.3). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive



al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

ipoteca **legale**, stipulata il 18/03/2008 a firma di EQUITALIA NOMOS S.P.A. ai nn. 102593/110 di repertorio, iscritta il 31/03/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2879/435 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 233.524,00.

Importo capitale: 116.762,00.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.4). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in: - tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, calcolata sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200, esclusi i costi del professionista.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/06/2005 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino ai nn. 8354/1178 di repertorio, iscritta il 12/05/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 3985/460 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.12). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di UNEP Corte d'Appello di Torino ai nn. 458 di repertorio, trascritta il 25/02/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1453/1193 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.5). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o



dai Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

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:

Relativamente al Regolamento di condominio ed alle spese condominiali, l'esperto nulla può riferire in quanto l'amministratore non ha fornito la documentazione richiesta (cfr. all. 06).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (25/02/2025), l'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino del 07/06/2005 Rep. 8353/1177. L'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio del notaio e di seguito si riporta breve stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 05.1): *"I coniugi [...] vendono ed in piena proprietà trasferiscono al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, che in regime di separazione dei beni acquista, le infradescritte unità immobiliari di compendio del complesso edilizio sito in Comune di Villar Dora (TO), Borgata Vindrola, con accesso dal prolungamento di via Arduino, costituito da cinque fabbricati di civile abitazione denominati "A-B-C-D-E" e da un basso fabbricato ad uso autorimesse. E precisamente vendono:*

*A) nel fabbricato "A" con accesso dalla via Arduino n. 2/F:*

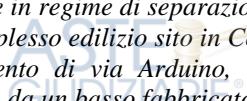
*- al piano terreno (1° f.t.): alloggio composto di tre camere, cucina e servizi con annesso giardino privato, confinante con: area condominiale a più lati, altro alloggio del piano;*

*- al piano sotterraneo: cantina confinante con: corridoio comune, altra cantina, terrapieno, vano scale.*

*B) [omissis].*

*Quanto venduto è così censito in catasto fabbricati: Foglio 5 (cinque) numero 470 (quattrocentosettanta) subalterno 6 (sei), Borgo Vindrola snc, piano T, interno 6, cat. A/2, classe 1, vani 4, rendita euro 247,90 (l'alloggio e la cantina)".*

**NOTA:** dall'analisi delle tavole di progetto indicate alla Concessione Edilizia n. 306/80 originaria e successive varianti, l'unità immobiliare risulta ubicata nel fabbricato "B" anziché nel fabbricato "A", quest'ultimo posto sulla sinistra e in adiacenza al fabbricato "B".





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione di fondo patrimoniale, con atto stipulato il 04/06/2007 a firma di Notaio Carlo Aberto MIGLIARDI in Torino ai nn. 248544/28283 di repertorio, trascritto il 27/06/2007 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6411/4189 di registro generale/particolare.

Nell'elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive è presente Annotazione per INEFFICACIA TOTALE, presentata il 21/03/2014 ai numeri 1703/154 di registro generale/particolare. Sia la nota di trascrizione che la domanda di annotazione vengono allegate alla presente relazione (cfr. all. ti 04.9 e 04.10).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, con atto stipulato il 06/07/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 540/2010 di repertorio, trascritto il 28/07/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6212/4520 di registro generale/particolare.

Nota di trascrizione allegata alla presente relazione (cfr. all. 04.11).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2005), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino ai nn. 8353/1177 di repertorio, trascritto il 24/06/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6325/4695 di registro generale/particolare.

Nota di trascrizione allegata alla presente relazione (cfr. all. 04.8)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di assegnazione (fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 18/12/1989 a firma di Notaio Aldo SCARABOSIO in Torino ai nn. 72500/20412 di repertorio, registrato il 08/01/1990 a Torino ai nn. 112, trascritto il 17/01/1990 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 500/420 di registro generale/particolare.

L'esperto ha reperito copia dell'atto di assegnazione presso l'Archivio Notarile della città di Torino, che viene allegato alla presente relazione (cfr. all. 05.2) unitamente alla nota di trascrizione (cfr. all. 04.6), di seguito si riporta breve stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale dei documenti allegati: "[...] la cooperativa assegnante ha realizzato un complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati di civile abitazione denominati "A", "B", "C", "D", "E", posti il fabbricato A verso Ovest, il fabbricato B verso Sud, il fabbricato C al Centro, il fabbricato D a nord ed il fabbricato E ad est oltre ad un basso fabbricato ad uso autorimesse, con accessi dal prolungamento di via Arduino numeri civici da destinare, individuati in accatastamento semplice al N.C.E.U. alla Partita 327 in mappa al Foglio 5 numero 470 dal subalterno 1 al subalterno 30 per le costruzioni di civile abitazione [...]. Ciò premesso [...] la "Cooperativa Edilizia VINDROLA - Società Cooperativa a responsabilità limitata, come sopra rappresentata, assegna e così in piena ed esclusiva proprietà trasferisce alla parte assegnataria suddetta, che accetta ed acquista l'infradescritta unità immobiliare, facente parte del complesso immobiliare descritto in premessa e precisamente: in Comune di VILLAR DORA, Borgata Vindrola, con accesso dal prolungamento di via Arduino numero civico a destinarsi: nel fabbricato "A" - Al piano terreno (primo fuori terra) appartamento composto di tre camere, cucina e servizi, con annesso giardino privato [...] ; - avente annesso al piano sotterraneo un locale ad uso cantina [...]. Dette unità immobiliari risultano individuate al N.C.E.U. in accatastamento semplice alla partita 327 (esattamente intestata alla Cooperativa assegnante) in mappa al Foglio 5 numero 470/6 Frazione Vindrola, piano T, interno 6, variato con denuncia presentata in data 21 marzo 1989 n. 6395 mantenendo il medesimo numero identificativo". Relativamente al testo dell'atto si segnala quanto segue: - l'orientamento dei fabbricati A, B, C, D, E, indicato nell'atto non corrisponde a quello



desumibile dalla mappa satellitare; - dall'analisi delle tavole di progetto indicate alla Concessione Edilizia n. 306/80 originaria e successive varianti, l'unità immobiliare risulta ubicata nel fabbricato "B" anziché nel fabbricato "A".

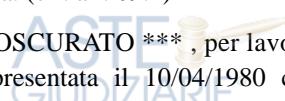
## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ABITABILITA' E USABILITA' N. **334/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/05/1985 con il n. 260 di protocollo, agibilità del 09/11/1994 con il n. 334/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati di civile abitazione e cantine.

Nella pratica sono compresi i certificati di collaudo del c.a. (cfr. all. 09.1)



Concessione Edilizia **N. 306/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti alle concessioni edilizie 154-155-171-172-173-187/1979, presentata il 10/04/1980 con il n. 737 di protocollo, rilasciata il 26/05/1980 con il n. 306 di protocollo.

Le tavole di progetto non sono contenute in questo fascicolo bensì nel fascicolo della successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 334/80 (cfr. all. 09.3)

Concessione Edilizia **N. 334/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia 306/80 (formazione di scantinati), presentata il 26/07/1980 con il n. 1657 di protocollo, rilasciata il 10/12/1980 con il n. 334 di protocollo.

(cfr. all. 09.4)

Concessione Edilizia **N. 395/81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia 334/80 - Adeguamento quote altimetriche dei fabbricati alle quote del terreno, presentata il 04/04/1981 con il n. 753 di protocollo, rilasciata il 10/07/1981 con il n. 395 di protocollo.

(cfr. all. 09.5)



Concessione Edilizia **N. 673/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia 395/81, presentata il 13/07/1984 con il n. 1650 di protocollo, rilasciata il 20/10/1984 con il n. 673 di protocollo.

(cfr. all. 09.6)

Concessione Edilizia **N. 188/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in Borgata Vindrola, presentata il 07/02/1979 con il n. 298 di protocollo, rilasciata il 29/06/1979 con il n. 188 di protocollo.

(cfr. all. 09.7)

Concessione Edilizia **N. 364/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione opere di urbanizzazione primaria, fognature bianche e nere, illuminazioni ENEL, SIP, acquedotto, presentata il 03/12/1980 con il n. 2442 di protocollo, rilasciata il 05/10/1983 con il n. 364 di protocollo.

(cfr. all. 09.8)



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera progetto definitivo della Variante strutturale n. 12 al P.R.G.C. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20/12/2017 , l'immobile ricade in zona ZR - Zone residenziali di ristrutturazione edilizia . Norme tecniche di attuazione ed indici:





L'esperto ha reperito copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 470 (indicato nella visura C.T. dell'immobile oggetto del presente procedimento) ed esteso ai mappali limitrofi, compreso il mappale 492 sul quale insiste effettivamente il fabbricato in cui è ubicato l'immobile di interesse; nel documento si legge che gli immobili sono individuati in zona "ZR - Zone residenziali di ristrutturazione edilizia". Inoltre, sono ricompresi in classe geologica **IIb** "Pericolosità geomorfologica moderata" nella carta di sintesi geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, approvata con deliberazione del C.C. n. 36 del 20.12.2017, nonché ricopresi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i.

Il CDU viene allegato alla presente relazione e si rimanda alla sua lettura per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 08).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra: eliminazione di alcuni tramezzi interni e diversa conformazione degli ambienti rispetto a quanto indicato nella tavola allegata all'ultima concessione edilizia 673/84, nonché presenza di una veranda a ridosso della facciata est. Il piano cantine risulta difforme nella sua totalità rispetto alle tavola allegata alle concessioni edilizie n. 334/80 e 673/84.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che nell'ambito della presente relazione l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base della documentazione archivistica acquisita e di un unico sopralluogo effettuato e che, pertanto, non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio urbanistica, previo il pagamento dei relativi oneri e solo a seguito di formale deposito di pratica in sanatoria, né a quello del tecnico incaricato della redazione del relativo progetto in sanatoria, che dovrà comunque svolgere le opportune verifiche grafiche e dimensionali non eseguibili nell'ambito del presente procedimento, si ritiene che le difformità interne siano per lo più sanabili, con la precisazione che occorre risolvere alcune criticità dal punto di vista dei requisiti igienico-sanitari principali per i locali di abitazione, quali la dimensione troppo ridotta dell'unica camera ed il disimpegno che non risulta chiuso rispetto al resto del locale in cui è presente la cucina. Per quanto riguarda la veranda esterna non si ritiene che la stessa sia sanabile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la presentazione di pratica in sanatoria, comprensivi di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente: €.3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CATASTO FABBRICATI: eliminazione di alcuni tramezzi interni e diversa conformazione degli ambienti nella planimetria; mancanza dell'indicazione della cantina nella visura catastale

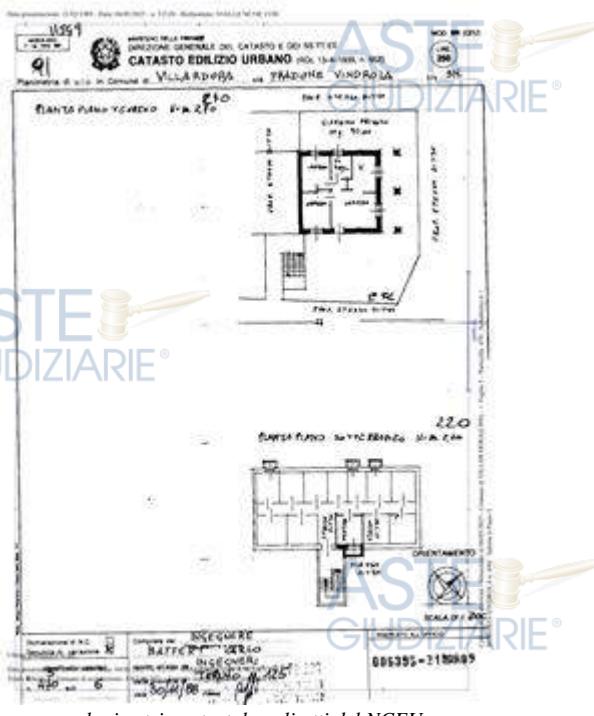
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione di spazi interni a mezzo di pratica DOCFA. Per quanto riguarda la mancata indicazione della cantina nella visura catastale, si può riferire che detto locale era già presente - se pur in una

posizione differente - nella planimetria dell'unità immobiliare al tempo della costituzione della partita 327 (cfr. all. 03.17) e che nell'ambito della variazione n. 6395/1989 (cfr. all. 18) veniva corretta la sua posizione, pertanto la mancata indicazione nella visura catastale sembrerebbe essere riconducibile ad un refuso del tecnico incaricato, tuttavia allo stato non è possibile sapere se l'indicazione della cantina potrà essere inserita contestualmente alla pratica DOCFA relativa alle difformità del piano terreno, oppure se l'Ufficio Tecnico competente richiederà l'accatastamento della cantina in modo distinto rispetto al piano terra, pertanto in quest'ultimo caso i costi stimati nell'ambito della presente relazione potrebbero risultare maggiori di circa il doppio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo del professionista per la presentazione di pratica DOCFA comprensivi di iva, cassa e diritti di segreteria indicativamente: €.700,00



Sono state rilevate le seguenti difformità: CATASTO TERRENI: non corrispondenza tra l'identificazione dell'immobile al Foglio 5 Particella 470 al Catasto Fabbricati (Partita 327 di cui all'allegato 3.17) e quella al Foglio 5 Particella 470 al Catasto Terreni. Sul punto si rimanda alla lettura della sezione dedicata ai dati catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di opportuna pratica PREGEO, previo rilievo topografico di tutta l'area di interesse. Tenuto conto che la particella 470 del foglio 5 costituita presso il NCEU nell'ambito della partita 327 comprende anche gli altri immobili della borgata, ne consegue che la correzione della mappa catastale interessa anche gli altri immobili e non può essere effettuata unicamente per l'immobile oggetto di pignoramento, pertanto la regolarizzazione dovrà essere effettuata a livello condominiale, con costi non stimabili nell'ambito della presente relazione.

- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 10 di 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile risulta **conforme**.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura catastale l'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino del 07/06/2005 Rep. 8353/1177

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.



BENI IN VILLAR DORA BORGATA VINDROLA - VIA ARDUINO 2F

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VILLAR DORA Borgata Vindrola - via Arduino 2F, della superficie commerciale di **56,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Villar Dora (TO) e, precisamente, nella Borgata Vindrola posta a circa 3 km a monte rispetto al centro del paese. L'accesso alla borgata avviene dalla via Andruino, che immette in un ampio spazio esterno, principalmente adibito a parcheggio. La borgata è costituita da fabbricati di civile abitazione a 2 e 3 piani fuori terra, collegati tra loro da una serie di percorsi pedonali.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta in facciata dal numero "2F" ed è situata al piano terreno del fabbricato a 2 piani fuori terra di colore rosa, identificato con la lettera "B5" nelle tavole di progetto allegate alle concessioni edilizie.

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso cancelletto in materiale metallico che immette nell'area esterna esclusiva adibita a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 6 (secondo indicazione della visura catastale), ha un'altezza interna di 2,68 circa. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 470 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Borgata Vindrola snc, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 21/03/1989 in atti dal 18/06/1999 ACCORPORO prot. n. 6395.1/1989 (cfr. all. 03.18)

Coerenze: secondo mappa satellitare Google Eart, lievemente differente rispetto all'orientamento indicato nella planimetria catastale: alloggio + giardino esclusivo: area esterna condominiale a più lati, immobile altra proprietà. cantina: corridoio comune, altra cantina, terrapieno, vano scala, corridoio comune.

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 03.1) ed a seguito dell'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (cfr. all. 03.16), è possibile ricostruire che l'immobile è stato originariamente accatastato al NCEU alla Partita 327 con gli stessi identificativi catastali Foglio 5 Particella 470 Subalterno 6 attualmente presenti ma con una





planimetria in cui non è rappresentata l'area esterna di pertinenza esclusiva e la cantina occupa una posizione differente (cfr. all. 03.17); inoltre, presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villar Dora è stata rinvenuta la copia originale della pratica di accatastamento e costituzione della Particella 470 (cfr. all. 09.9), che conferma il fatto che la particella 470 al NCEU comprende anche gli altri immobili costituenti la Borgata Vindrola. Successivamente, è stata presentata la Variazione del 21/03/1989 prot. n. 6395.1/1989 (cfr. all. 03.18), in cui è stato accorciato il giardino e corretta la posizione della cantina e la planimetria corrisponde a quella attualmente presente agli atti del NCEU. N.B. Nella presente relazione si omette di indicare le variazioni d'ufficio in quanto non significative.

- foglio 5 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe FABBRICATO RURALE, superficie 88, derivante da impianto meccanografico del 28/02/1976 (cfr. all. 03.3)

Si segnala la seguente incongruenza: la visura storica del Catasto Terreni (cfr. all. 03.3) e la rappresentazione in mappa (cfr. all. 03.7) del Foglio 5 Particella 470, anziché riferirsi all'immobile oggetto di pignoramento, sembrano riferirsi al fabbricato rurale rappresentato nella mappa di impianto risalente a fine 1800 (cfr. all. 03.15) ed insistente su una particella di esigue dimensioni anch'essa identificata dal numero 470; tuttavia, tale particella non corrisponde, né per posizione né per dimensioni, alla particella 470 costituita al NCEU con la partita 327 e sulla quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento unitamente agli altri immobili residenziali costituenti la borgata. A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 04/06/2025 e 31/07/2025, è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento non insiste sulla piccola particella 470 di cui all'estratto di mappa, bensì si trova in corrispondenza della Particella 492, che verosimilmente avrebbe dovuto essere soppressa, insieme alle altre particelle, al fine di costituire un unico grande mappale 470 in grado di contenere anche gli altri immobili della borgata. A seguito di ulteriori verifiche esperte nell'ambito dell'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, è stata rinvenuta una pratica di TIPO MAPPALE che non è mai stata caricata agli atti del Catasto (cfr. all. 03.21) e che sostanzialmente riporta i mappali della mappa di impianto ottocentesca ma non esiste traccia della pratica TIPO MAPPALE della particella 470 costituita al NCEU.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



vista della facciata principale del fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



vista del fabbricato e del giardino di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto del procedimento





vista della facciata est del fabbricato



vista della facciata nord del fabbricato, posta frontalmente al box auto costituente il LOTTO 2



particolare della porzione di giardino esclusivo posta sul lato nord del fabbricato con cancelletto di ingresso

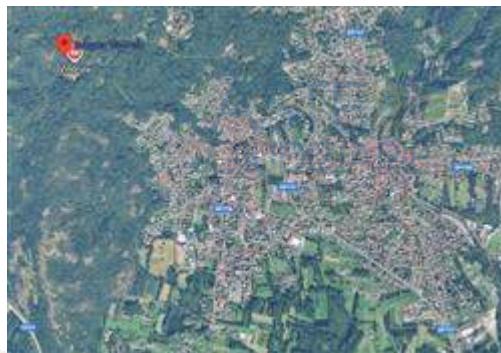


particolare del cancelletto di ingresso principale all'area esterna



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto dal Google Earth che evidenzia la distanza della Borgata Vindrola in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento rispetto al centro di Villar Dora



estratto da Google Earth del complesso residenziale in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

pagina 13 di 33



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale: l'esatta posizione dell'unità immobiliare è indicata dalla freccia di colore azzurro (cfr. immagine 4 all. 14)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra ed è identificata in facciata dal numero "2F"; attraverso portoncino in legno si accede all'ambiente unico ricavato dall'accorpo di due camere con la cucina, sono inoltre presenti il bagno, una camera di ridotte dimensioni, un disimpegno aperto ed una veranda esterna, posta a ridosso della facciata est e costituita da telaio in materiale metallico e pareti vetrate. L'immobile è dotato di area esterna esclusiva adibita a giardino, recintata, dotata di piccolo viale di ingresso con cancelletto in materiale metallico sulla facciata principale ed un secondo ingresso sulla facciata retrostante.

Il bagno è costituito da lavabo ad incasso in mobile dedicato in muratura, vaso con cassetta a zaino, bidet e box doccia, i pavimenti ed i rivestimenti a parete del bagno e della zona cucina sono in piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura; i serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e sistemi oscuranti sono in legno del tipo ad anta.

L'altezza interna è di 2,68 circa ed il tutto si presenta in stato di abbandono e scarsa manutenzione.

I sistemi di distribuzione del calore sono costituiti da radiatori in ghisa, oltre ad un termoarredo presente nel bagno, ma non è presente la caldaia e per quanto riguarda la tipologia di riscaldamento la scrivente nulla può riferire in quanto l'amministratore del condominio non ha inviato la documentazione richiesta.

In adiacenza al portoncino di ingresso è presente la scala che conduce al piano interrato dove sono presenti le cantine, la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è la prima sulla destra rispetto al corridoio di ingresso, il locale presenta porta in materiale metallico recante il numero identificativo "2F", rivestimento a pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti in parte in calcestruzzo ed in parte in muratura, soffitto in laterocemento.

**A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non riulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**



vista dell'ingresso sull'ambiente unico ricavato dall'unione di due camere con la cucina



altra vista dell'ambiente unico verso il vano cucina



vista del bagno



vista della camera



vista della cantina



vista dell'ingresso alla veranda esterna

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
alloggio	47,00	x 100 % =	47,00
cantina	12,00	x 25 % =	3,00
area esterna	47,00	x 10 % =	4,70
area esterna	56,00	x 2,5 % =	1,40





**Totale:**

**162,00**

**56,10**

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/04/2019

Fonte di informazione: atto Rep. 9280 Notaio Francesco Terrone in Torino

Descrizione: appartamento al 1 piano (2° f.t.) composto di due camere, tinello, servizi e cantina

Indirizzo: Villar Dora - Borgata Vindrola

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 350,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/02/2021

Fonte di informazione: atto Rep. 947 Notaio Federica Schettino in Rivoli

Descrizione: appartamento composto da: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e giardino privato al p. terra, 2 camere, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, oltre sottotetto non abitabile e cantina

Indirizzo: Borgata Vindrola

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 410,60 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/12/2024

Fonte di informazione: atto Rep. 26927 Notaio Francesco Terrone in Torino

Descrizione: alloggio composto da soggiorno, cucina, servizi e portico al piano terra, due camere, disimpegno e bagno al piano primo, due cantine al piano interrato

Indirizzo: Borgata Vindrola

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 935,90 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare





Data contratto/rilevazione: 31/12/2024



Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2024

Descrizione: abitazioni civili in normale stato conservativo - valore minimo €/mq 900 - valore massimo €/mq 1.350

Indirizzo: Villar Dora - intero territorio comunale

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022



Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)



Descrizione: appartamenti in buono stato/abitabili - valore minimo €/mq 900- valore massimo €/mq 1.500

Indirizzo: Villar Dora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiaria sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 56 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione, tuttavia si precisa che l'immobile è situato in una piccola borgata isolata, posta a circa 3 km dal centro del comune di Villar Dora, pertanto i dati disponibili relativi a transazioni immobiliari risultano molto scarsi. Nella presente relazione vengono riportati i dati ricavati dalle verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse (comune di Villar Dora), nonché quelli desunti dagli atti notarili più recenti reperiti per la stessa tipologia di immobili situati nella medesima borgata, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 900 €/mq in cifra tonda.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,10 x 900,00 = 50.490,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 50.490,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 50.490,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche





tecnicocostruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Villar Dora, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, atti notarili

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,10	0,00	50.490,00	50.490,00
				<b>50.490,00 €</b>	<b>50.490,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 46.790,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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:

**€. 1.403,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 250,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 136,30**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 45.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a VILLAR DORA Borgata Vindrola - via Arduino, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

*Il fabbricato autorimessa in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Villar Dora (TO) e, precisamente, nella Borgata Vindrola posta più a monte rispetto al centro del paese. L'autorimessa risulta interrata sul lato nord, mentre sul lato sud, lungo la strada di accesso ai box auto, è posta fuori terra. La copertura del fabbricato è piana e del tipo a "tetto verde" in quanto l'estradosso è rivestito di vegetazione.*

*Rispetto all'ingresso alla Borgata Vindrola dalla via Arduino, il box oggetto di pignoramento è posto al fondo del fabbricato autorimessa (cfr. immagini 1 e 3 all. 14).*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione interno b, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 571 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: Borgata Vindrola, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25/10/1991 in atti dal 18/06/1999 FRAZIONAMENTO (n. 13513.1/1991)

Coerenze: da nord in senso orario (secondo mappa satellitare Google Earth e planimetria catastale): muro terrapieno, strada di accesso/corsia di manovra, altra autorimessa.

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 03.2) ed a seguito di accesso atti effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (cfr. all. 03.16), è possibile ricostruire che l'immobile è stato originariamente accatastato alla Partita 718 a seguito di COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 prot. n. 3998/1989, in cui presentava gli identificativi Foglio 2 Particella 571 Subalterno 12 (cfr. all. 03.19); successivamente, a seguito di Variazione del 25/10/1991 per FRAZIONAMENTO prot. n. 13513.1/1991, assumeva gli attuali identificativi catastali Foglio 2 Particella 571 Subalterno 19 int. b (cfr. all. 03.20). N.B. Nella presente relazione si omette di indicare le variazioni d'ufficio in quanto non significative.

- foglio 2 particella 571 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1283, derivante da TIPO MAPPALE del 19/06/1989 Pratica n. 646581 in atti dal 27/09/2002 prot. n. 4920.1/1989

Coerenze: secondo l'estratto di mappa (cfr. all. 03.6 03.8): Rivo Vindrola, mappali 579, 576, 575, 572, 570 del Foglio 2, strada e mappali 490, 492, 495, 496, 497 e 498 del Foglio 5

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 03.4) si può ricostruire che all'impianto meccanografico del 28/02/1976 il mappale 571 del Foglio 2, qualità FRUTTETO e classe 2, presentava una superficie di 4 are e 01 centiare; successivamente, a seguito di TIPO MAPPALE del 19/06/1989 Pratica n. 646581 prot. n. 4920.1/1989 viene trasformato in ENTE



URBANO di are 12 e centiare 83.



L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1988.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.920,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.650,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/09/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2025 veniva effettuato il primo sopralluogo durante il quale un condomino riferiva alla scrivente in merito al decesso dell'esecutato.

In data 31/07/2025 veniva effettuato l'accesso forzoso unitamente al custode, al fabbro ed alla forza pubblica, durante il quale era possibile accertare che l'immobile risultava libero, sul punto si rimanda alla lettura del verbale allegato alla presente relazione (cfr. all. 02).

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 07).

Di seguito si riportano le generalità dell'esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, nato a Torino il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al 16/08/2025 (cfr. all. 04.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite, non emergono altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

**LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO):** non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta e dalla documentazione esaminata non emergono diritti di usi civici relativamente ai terreni su cui insite l'immobile oggetto di pignoramento.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:** premesso che all'art. 2 dei contratti di asssegnazione ai soci di alloggi in Villar Dora dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, autenticati dal Notaio Aldo Scarabosio in Torino del 18/12/1989 Rep. 72500/20412 (cfr. all. 05.2) e del 20/02/1992 Rep.





87173/24392 (cfr. all. 05.3) si legge: "L'assegnazione è intesa sotto l'osservanza delle norme previste dal futuro regolamento di condominio che verrà depositato a cura della cooperativa assegnante alla quale la parte assegnataria rilascia fin d'ora ampia procura per la stesura, la compilazione ed il deposito in atto pubblico dello stesso [...]", l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e può riferire che dall'elenco note relative alla citata società non è presente la trascrizione del deposito del regolamento di condominio (cfr. all. 04.2); inoltre, la scrivente ha più volte richiesto copia del documento all'amministratore di Condominio il quale non ha fornito riscontro (cfr. all. 06).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.

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**, stipulata il 07/06/2005 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino ai nn. 8354/1178 di repertorio, iscritta il 24/06/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6326/919 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.3). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

ipoteca **legale**, stipulata il 18/03/2008 a firma di EQUITALIA NOMOS S.P.A. ai nn. 102593/110 di repertorio, iscritta il 31/03/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2879/435 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 233.524,00.

Importo capitale: 116.762,00.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.4). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o





dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in: - tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, calcolata sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 200, esclusi i costi del professionista.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/06/2005 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino ai nn. 8354/1178 di repertorio, iscritta il 12/05/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 3985/460 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.12). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2025 a firma di UNEP Corte d'Appello di Torino ai nn. 458 di repertorio, trascritta il 25/02/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1453/1193 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente solo all'avvenuto trasferimento di entrambi i lotti (cfr. all. 04.5). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

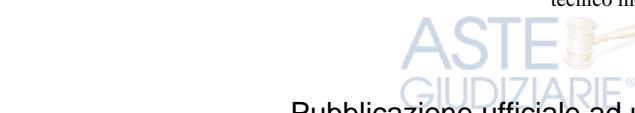
#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 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:

Relativamente al Regolamento di condominio ed alle spese condominiali, l'esperto nulla può riferire in quanto l'amministratore non ha fornito la documentazione più volte richiesta (cfr. all. 06).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (25/02/2025), l'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino del 07/06/2005 Rep. 8353/1177. L'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio del notaio e di seguito si riporta breve stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 05.1): *"I coniugi [...] vendono ed in piena proprietà trasferiscono al signor Carmelo Centineo, che in regime di separazione dei beni acquista, le infradescritte unità immobiliari di compendio del complesso edilizio sito in Comune di Villar Dora (TO), Borgata Vindrola, con accesso dal prolungamento di via Arduino, costituito da cinque fabbricati di civile abitazione denominati "A-B-C-D-E" e da un basso fabbricato ad uso autorimesse. E precisamente vendono:*

A) [omissis];

B) *al piano interrato del basso fabbricato, con accesso carraio dalla via Arduino n. 2/F: autorimessa confinante con: area di manovra, altra autorimessa, altra proprietà e strada privata.*

Quanto venduto è così censito in catasto fabbricati: Foglio 2 (due) numero 571 (cinquecentosettantuno) subalterno 19 (diciannove), Borgo Vindrola, piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 11, rendita euro 36,93".

**NOTA:** la citazione *"con accesso carraio dalla via Arduino n. 2/F"* riportata nell'atto a descrizione dell'immobile oggetto del presente procedimento non risulta chiara in quanto:

- l'autorimessa non risulta identificata da un numero civico ed il numero "2F" è presente solo in corrispondenza della facciata principale dell'immobile di civile abitazione (Lotto 1), la quale non è posta di fronte all'autorimessa ma sul lato opposto; inoltre il "2F" non costituisce un accesso carraio ma risulta raggiungibile unicamente dai viali pedonali interni al complesso condominiale (cfr. immagine 1 all. 14);

l'accesso carraio al basso fabbricato in cui sono ubicate le autorimesse avviene dalla via ANDRUINO, che da valle conduce all'interno della Borgata Vindrola (cfr. immagine 2 all. 14), tuttavia a seguito di verifica effettuata attraverso il programma "Google Maps", risulta esistente anche la via ARDUINO N. 2, il cui indicatore risulta tuttavia spostato più avanti rispetto alla posizione dell'autorimessa, e quindi non ne identifica esattamente la posizione (cfr. immagine 1 all. 14).

Stante l'incertezza riguardo a quale delle due vie (ARDUINO o ANDRUINO) sia la più corretta per indicare la posizione dell'immobile, nella presente relazione verrà indicato l'indirizzo "Via Arduino" riportato nell'atto di provenienza senza l'indicazione "2F".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, con atto stipulato il 06/07/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 540/2010 di repertorio, trascritto il 28/07/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6212/4520 di registro generale/particolare.

Nota di trascrizione allegata alla presente relazione ed alla lettura della quale si rimanda per ogni



opportuno approfondimento (cfr. all. 04.11).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione di fondo patrimoniale, con atto stipulato il 04/06/2007 a firma di Notaio Carlo Aberto MIGLIARDI in Torino ai nn. 248544/28283 di repertorio, trascritto il 27/06/2007 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6411/4189 di registro generale/particolare.

Si segnala che nell'elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive è presente Annotazione per INEFFICACIA TOTALE, presentata il 21/03/2014 ai numeri 1703/154 di registro generale/particolare. Sia la nota di trascrizione che la domanda di annotazione vengono allegate alla presente relazione (cfr. all. ti 04.9 e 04.10).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2005), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma di Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino ai nn. 8353/1177 di repertorio, trascritto il 24/06/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6325/4695 di registro generale/particolare.

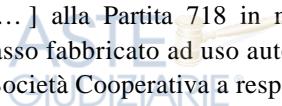
Nota di trascrizione allegata alla presente relazione (cfr. all. 04.8)



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di assegnazione ( fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 20/02/1992 a firma di Notaio Aldo SCARABOSIO in Torino ai nn. 87173/24392 di repertorio, registrato il 27/02/1992 a Torino ai nn. 404, trascritto il 07/03/1992 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1933/1558 di registro generale/particolare.

L'esperto ha reperito copia dell'atto di assegnazione presso l'Archivio Notarile della città di Torino, che viene allegato alla presente relazione (cfr. all. 05.3) unitamente alla nota di trascrizione (cfr. all. 04.7), di seguito si riporta breve stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale dei documenti allegati: “[...] la cooperativa assegnante ha realizzato un complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati di civile abitazione denominati “A”, “B”, “C”, “D”, “E” [...] oltre ad un basso fabbricato ad uso autorimesse, con accessi dal prolungamento di via Arduino numeri civici da destinare, individuati in accatastamento semplice al N.C.E.U. [...] alla Partita 718 in mappa al Foglio 2 mappale 571 dal subalterno 1 al subalterno 12 per il basso fabbricato ad uso autorimesse [...]. Ciò premesso [...] la “Cooperativa Edilizia VINDROLA - Società Cooperativa a responsabilità limitata, come sopra rappresentata, assegna e così in piena ed esclusiva proprietà trasferisce alla parte assegnataria suddetta, che accetta ed acquista l'infradescritta unità immobiliare, facente parte del complesso immobiliare descritto in premessa e precisamente: in Comune di VILLAR DORA, Borgata Vindrola, con accesso dal prolungamento di via Arduino numero civico a destinarsi: - nel basso fabbricato un locale ad uso autorimesse, posto al piano interrato [...]. Detta unità immobiliare risulta individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in accatastamento semplice alla Partita 718 (esattamente intestata alla cooperativa assegnante) come segue: Foglio due (due) numero: - 571/12 PARTE (cinquecentosettantuno subalterno dodici) Borgata Vindrola, piano interrato, variato per frazionamento con denuncia presentata in data 25 ottobre 1991 n. 13513 assumendo il nuovo numero identificativo: Foglio 2 (due) numero - 571/19 (cinquecentosettantuno subalterno diciannove) Borgata Vindrola, piano interrato, interno b”.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 4/87, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione box





auto, presentata il 23/01/1987 con il n. 266 di protocollo, rilasciata il 23/11/1988 con il n. 4/88 di protocollo.  
(cfr. all. 09.2)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera progetto definitivo della Variante strutturale n. 12 al P.R.G.C. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20/12/2017, l'immobile ricade in zona in parte in zona "E1 - Aree agricole" ed in parte in zona "ZR - Zone residenziali di ristrutturazione edilizia". Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'esperto ha reperito copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 08), nel documento si legge che il mappale n. 571 del foglio n. 2, sul quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto del presente procedimento, è individuato in parte in zona "E1 - Aree agricole" ed in parte in zona "ZR - Zone residenziali di ristrutturazione edilizia".

Inoltre, è ricompreso in parte in classe geologica IIb "Pericolosità geomorfologica moderata" ed in parte in classe geologica IIIa "Pericolosità geomorfologica da media a molto elevata", nella carta di sintesi geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, approvata con deliberazione del C.C. n. 36 del 20.12.2017, nonché ricopreso in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti profondità ed altezza rispetto a quelle indicate nella tavola allegata alla Concessione Edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che nell'ambito della presente relazione l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base della documentazione archivistica acquisita e di un unico sopralluogo effettuato e che, pertanto, non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizia urbanistica, previo il pagamento dei relativi oneri e solo a seguito di formale deposito di pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato, incaricato della redazione del progetto e di eseguire ogni opportuna verifica non esperibile nell'ambito del presente procedimento, si ritiene che le difformità rilevate durante il sopralluogo siano verosimilmente sanabili.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la presentazione di pratica in sanatoria, comprensivi di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente: €.2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente altezza rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA.

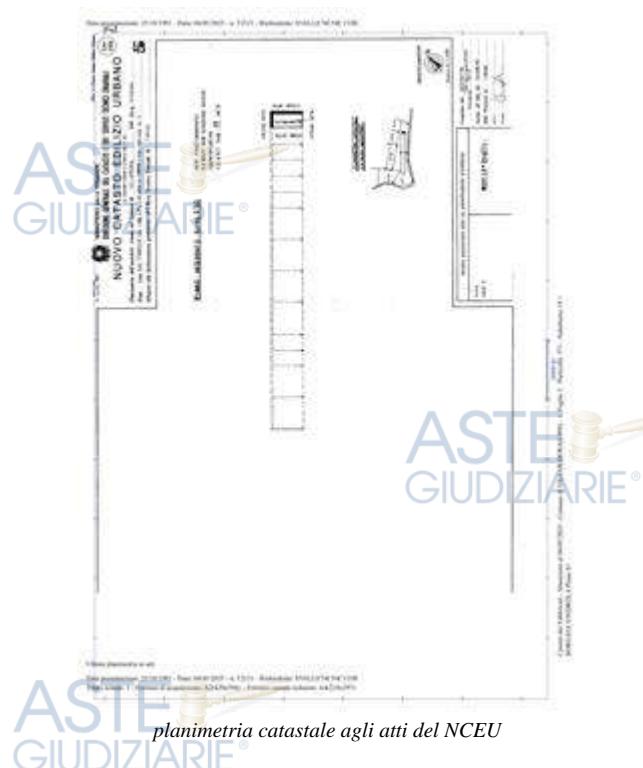
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo del professionista per la presentazione di pratica DOCFA comprensivi di iva, cassa e



diritti di segreteria indicativamente: €.400,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura catastale l'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi MIGLIARDI in Torino del 07/06/2005 Rep. 8353/1177



**box singolo** a VILLAR DORA Borgata Vindrola - via Arduino, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

*Il fabbricato autorimessa in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Villar Dora (TO) e, precisamente, nella Borgata Vindrola posta più a monte*



rispetto al centro del paese. L'autorimessa risulta interrata sul lato nord, mentre sul lato sud, lungo la strada di accesso ai box auto, è posta fuori terra. La copertura del fabbricato è piana e del tipo a "tetto verde" in quanto l'estradossa è rivestito di vegetazione.

Rispetto all'ingresso alla Borgata Vindrola dalla via Andruino, il box oggetto di pignoramento è posto al fondo del fabbricato autorimessa (cfr. immagini 1 e 3 all. 14).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione interno b, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 571 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: Borgata Vindrola, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione del 25/10/1991 in atti dal 18/06/1999 FRAZIONAMENTO (n. 13513.1/1991)

Coerenze: da nord in senso orario (secondo mappa satellitare Google Earth e planimetria catastale): muro terrapieno, strada di accesso/corsia di manovra, altra autorimessa.

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 03.2) ed a seguito di accesso atti effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (cfr. all. 03.16), è possibile ricostruire che l'immobile è stato originariamente accatastato alla Partita 718 a seguito di COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 prot. n. 3998/1989, in cui presentava gli identificativi Foglio 2 Particella 571 Subalterno 12 (cfr. all. 03.19); successivamente, a seguito di Variazione del 25/10/1991 per FRAZIONAMENTO prot. n. 13513.1/1991, assumeva gli attuali identificativi catastali Foglio 2 Particella 571 Subalterno 19 int. b (cfr. all. 03.20). N.B. Nella presente relazione si omette di indicare le variazioni d'ufficio in quanto non significative.

- foglio 2 particella 571 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1283, derivante da TIPO MAPPALE del 19/06/1989 Pratica n. 646581 in atti dal 27/09/2002 prot. n. 4920.1/1989

Coerenze: secondo l'estratto di mappa (cfr. all. 03.6 03.8): Rivo Vindrola, mappali 579, 576, 575, 572, 570 del Foglio 2, strada e mappali 490, 492, 495, 496, 497 e 498 del Foglio 5

Dalla lettura della visura storica catastale (cfr. all. 03.4) si può ricostruire che all'impianto meccanografico del 28/02/1976 il mappale 571 del Foglio 2, qualità FRUTTETO e classe 2, presentava una superficie di 4 are e 01 centiare; successivamente, a seguito di TIPO MAPPALE del 19/06/1989 Pratica n. 646581 prot. n. 4920.1/1989 viene trasformato in ENTE URBANO di are 12 e centiare 83.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1988.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto dal Google Earth che evidenzia la distanza della Borgata Vindrola in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento rispetto dal centro di Villar Dora

IMMAGINE 2 - Estratto da Google Maps: l'immagine satellitare evidenzia la via ANDRUINO che da valle conduce all'interno della Borgata Vindrola (cfr. all. 14)



IMMAGINE 1 - Estratto da Google Maps: la freccia di colore rosso indica la posizione della via ARDUINO 2 secondo il programma satellitare, mentre la freccia di colore giallo indica la posizione del box auto (interrato) (cfr. all. 14)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:  
L'ingresso al box auto avviene attraverso portone basculante in materiale metallico ad apertura manuale, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacati, l'altezza all'intradosso è di m 2,4 circa, lo stato di manutenzione può essere



definito discreto. E' presente l'impianto elettrico ma alla data dell'accesso forzoso del 31/07/2025 la luce non risultava funzionante.

Trattandosi di autorimessa non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.



vista dell'interno dell'immobile verso la parete di fondo



altra vista dell'interno del box auto



vista dell'interno verso l'ingresso



particolare del soffitto

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
box auto	16,00	x	100 % = 16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>		<b>16,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/04/2019

Fonte di informazione: atto di compravendita rep. 9280 Notaio Francesco Terrone in Torino

Descrizione: box auto

Indirizzo: Villar Dora - Borgata Vindrola

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/10/2022

Fonte di informazione: atto compravendita rep. 27232 Notaio Alberto Vesce in Almese

Descrizione: box auto

Indirizzo: Villar Dora - Borgata Vindrola





Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 155,17 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2024

Descrizione: box auto - valore minimo €/mq 370 - valore massimo €/mq 560

Indirizzo: Villar Dora - intero territorio comunale

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Descrizione: box singoli valore minimo € 5.000 - valore massimo € 10.000

Indirizzo: Villar Dora

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiaria sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 16 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione, tuttavia si precisa che l'immobile è situato in una piccola borgata isolata, posta a circa 3 km dal centro del comune di Villar Dora, pertanto i dati disponibili relativi a transazioni immobiliari risultano molto scarsi. Nella presente relazione vengono riportati i dati ricavati dalle verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse (comune di Villar Dora), nonché quelli desunti dagli atti notarili più recenti reperiti per la stessa tipologia di immobili situati nella medesima borgata, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 270 €/mq in cifra tonda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	270,00	=	<b>4.320,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 4.320,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.320,00</b>
---	--------------------





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Villar Dora, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, atti notarili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	4.320,00 4.320,00 €	4.320,00 4.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.920,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 250,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.650,00**



il tecnico incaricato  
Arch. Leila SAVIO

