



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Dott.ssa Stefania GOFFI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in San Secondo di Pinerolo (TO), Via Castello di Miradolo n. 33

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 6, particella 1338, della superficie catastale di mq. 710, **compendio a destinazione abitativa ed agricola** così composto:

- **corpo di fabbrica principale** elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto, costituito al piano terreno (1° f.t.) da due cantine, tre magazzini e due stalle, nonché al piano primo (2° f.t.), accessibile tramite scala esterna dipartentesi dalla corte comune e successivo ballatoio, da unità abitativa composta da 8,5 vani catastali, incluso locale di sgombero posto al piano sottotetto accessibile tramite scala a pioli;
- **accessori funzionali all'attività agricola**, ed in particolare: tettoia con forno, numero tre tettoie, porcilaia, stalla con soprastante fienile ed ulteriore stalla.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: particelle 957, 33, 348 del Foglio 6, Via Castello di Miradolo, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1338 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Castello di Miradolo n. 33, piano: T, bene comune non censibile.
- foglio 6 particella 1338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Castello di Miradolo n. 33, piano: 1, intestato
, proprietà 1/1.
- foglio 6 particella 1338 subb. 3-4-5-6-7-8 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 755,00 Euro, indirizzo catastale: Via Castello di Miradolo n. 33, piano: T-1, intestato
,
proprietà 1/1.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1).

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dell'immobile in condizioni di ordinario stato conservativo:	€ 124.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto (v. pag. 17) e di diritto in cui si trova:	€ 74.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito di sopralluogo esperito in data 19/02/2026 anche alla presenza del Custode Giudiziario nominato il quale redigeva relazione agli atti della procedura, gli immobili *“risultano occupati dal debitore e dalla propria famiglia”*.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome del debitore in qualità di dante causa (allegato 2), risultano sussistere le seguenti denunce cumulative di contratti di affitto di fondi rustici, registrate successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto

non opponibili alla procedura:

- a Pinerolo in data 08/04/2025 al n. 1592 - serie 3T;
- a Pinerolo in data 06/05/2025 al n. 1907 - serie 3T;
entrambe, con riferimento al contratto n. 1, a favore di
, aventi ad oggetto, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente
identificati al Foglio 6, particella 1338, subb. 2, 3, 4. Durata della locazione dal 01/01/2025 al
10/11/2039. Canone annuo € 18.000,00, con la precisazione che lo stesso ricomprende anche
altri cespiti non oggetto della presente.

Si segnala inoltre la sussistenza di ulteriore locazione di terreno agricolo registrata a Pinerolo il
27/03/2006 al n. 2034 - serie 3, di cui il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate non
possiede alcuna denuncia (come da comunicazione dell'ufficio in data 09/02/2026 - allegato 2)
e dalla cui interrogazione fornita non è possibile evincere alcun dato catastale ai fini di un
eventuale raffronto.

Pertanto lo scrivente si riserva in merito all'effettiva sussistenza o meno di detto ultimo titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino
- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la
destinazione dei beni del Comune di San Secondo di Pinerolo (applicazione legge sugli usi
civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e
Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato
da censo, livello o uso civico.

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: Nessuna.*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 27/07/2017 a Pinerolo ai nn. 5775/782, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 213.200,00.

Importo capitale: € 106.599,99.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 16/01/2025 a Pinerolo ai nn. 325/272, a favore
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 3.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si precisa che:

- tenuto conto della tipologia immobiliare, non risulta sussistere regolamentazione condominiale;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome del debitore esecutato, risulta quanto prodotto nell'allegato 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (16/01/2025), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a _____, in forza di atto di divisione a rogito Notaio Alberto Ocelli di Pinerolo del 13/07/1994 rep. 30915/13552, trascritto a Pinerolo il 04/08/1994 ai nn. 4828/3962 (allegato 5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Secondo di Pinerolo, non è stato possibile reperire la pratica di originaria costruzione del fabbricato principale ricompreso nel compendio immobiliare in trattazione, fermo restando che l'edificazione dello stesso risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

Successivamente risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 52/1967 del 08/08/1967 per "*trasformazione in stalla di tettoia rurale*" e conseguente rilascio permesso di abitabilità n. 41 del 30/10/1967;
- Concessione Edilizia n. 87/95 del 06/02/1996 per "*ristrutturazione basso fabbricato esistente*";
- Concessione Edilizia n. 8/97 del 27/05/1997 per rinnovo Concessione Edilizia n. 87/95;
- Denuncia di Inizio Attività n. 29/99 prot. 2725 del 22/04/1999 per "*demolizione e rifacimento soletta esistente, modifica del servizio igienico esistente ed adeguamento di una finestra*";
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 75/2000 del 02/06/2000 per opere abusive consistenti in "*1) tettoia ad uso agricolo; 2) cambio destinazione d'uso da agricolo ad abitazione di un granaio e fienile e locali di abitazione*";
- Denuncia di Inizio Attività n. 08/02 prot. 1554 del 19/02/2002 per "*ripassatura tetto e realizzazione nuovo tratto di recinzione*".

Si segnala inoltre, come da attestazione rilasciata dal competente ufficio, che non è stato possibile disaminare la Concessione Edilizia n. 65 del 07/01/1993 in quanto non reperibile materialmente presso gli archivi comunali.

Si rimanda all'allegato 6.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il “Geoportale” del Comune di San Secondo di Pinerolo, il terreno entrostante il cui risultano ubicati i cespiti in trattazione risulta urbanisticamente assoggettato alle seguenti prescrizioni:

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
6	1338	A - Area agricola	Scheda.29	18,2
6	1338	RC1 - aree residenziali antichi nuclei Capoluogo	Scheda.9	81,8

Commercio

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
6	1338	A1 - addensamento commerciale A.1	Scheda.4	81,8

Classi

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
6	1338	IIA - classe IIA	Scheda.44bis	94,7
6	1338	IIB - classe IIB	Scheda.44bis	5,3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Al fine di determinare le irregolarità edilizie sussistenti e conseguentemente delineare l'iter procedurale ai fini di un'eventuale sanatoria/messa in pristino, tenuto altresì conto:

- che come già precedentemente riferito, non è stato possibile disaminare la Concessione Edilizia n. 65 del 07/01/1993;
- dell'epoca costruttiva del compendio immobiliare, la cui edificazione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967;
- della carenza documentale emersa in sede di accesso agli atti in quanto gli elaborati grafici disponibili riguardano esclusivamente singole porzioni dell'immobile oggetto di passati interventi di sanatoria o manutenzione. Tali grafici, inoltre, risultano in alcuni casi non coerenti con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, rendendo inattuabile una ricostruzione univoca dell'intera consistenza immobiliare;
- della destinazione d'uso agricola in parte prevista dal vigente P.R.G.C.;

necessita la redazione e presentazione di progetto edilizio completo dei prescritti documenti ed elaborati grafici richiesti dal Comune di San Secondo di Pinerolo al fine di ottenere opportuno parere preliminare di fattibilità, attività questa che non viene espletata in questa sede in quanto esulante dal mandato ricevuto, comportante peraltro ingenti costi e onorari extra professionali. È inoltre imprescindibile conoscere la titolarità dell'avente titolo e l'eventuale attività svolta in

quanto, in considerazione della parziale vocazione agricola del compendio, tale aspetto potrebbe assumere rilevanza ai fini di una possibile sanatoria e relativi costi.

Ne consegue che in questa sede le attività di sanatoria edilizia non possono essere indicate analiticamente, fermo restando che di tanto verrà tenuto, per quanto possibile, debito conto nel ricercato valore di mercato mediante decurtazione percentuale.

Resta inteso che l'acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad interfacciarsi con il competente ufficio tecnico comunale al fine di concordare analiticamente le eventuali modalità di regolarizzazione con la precisazione che, in caso di provvedimento avverso a seguito di presentazione di specifica istanza, ci si dovrà attenere a quanto strettamente impartito dalla pubblica amministrazione, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN SAN SECONDO DI PINEROLO (TO), VIA CASTELLO DI MIRADOLO N. 33

**COMPENDIO A DESTINAZIONE ABITATIVA ED AGRICOLA
PER LA PIENA PROPRIETÀ'**

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 6, particella 1338, della superficie catastale di mq. 710, **compendio a destinazione abitativa ed agricola** così composto:

- corpo di fabbrica principale elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto, costituito al piano terreno (1° f.t.) da due cantine, tre magazzini e due stalle, nonché al piano primo (2° f.t.), accessibile tramite scala esterna dipartentesi dalla corte comune e successivo ballatoio, da unità abitativa composta da 8,5 vani catastali, incluso locale di sgombero posto al piano sottotetto accessibile tramite scala a pioli;
- accessori funzionali all'attività agricola, ed in particolare: tettoia con forno, numero tre tettoie, porcilaia, stalla con soprastante fienile ed ulteriore stalla.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: particelle 957, 33, 348 del Foglio 6, Via Castello di Miradolo, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1338 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Castello di Miradolo n. 33, piano: T, bene comune non censibile.
- foglio 6 particella 1338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Castello di Miradolo n. 33, piano: 1,

, proprietà 1/1.

- foglio 6 particella 1338 subb. 3-4-5-6-7-8 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 755,00 Euro, indirizzo catastale: Via Castello di Miradolo n. 33, piano: T-1,

proprietà 1/1.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1).

DESCRIZIONE:



Trattasi di compendio a destinazione abitativa e agricola costituito da corpo di fabbrica principale elevato a due piani fuori terra, oltre porzione di sottotetto ad uso sgombero, nonché accessori funzionali all'attività agricola quali tettoie, stalle, fienile, con accesso dal civico 33 della Via Castello di Miradolo, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche.



Fabbricato principale

Struttura portante in muratura/pietra, tetto a falde con manto di copertura in coppi; orizzontamenti in laterocemento/volte in muratura; soletta ballatoio in c.a.; ringhiere in ferro; serramenti esterni in legno con interposti vetri protetti da avvolgibili (piano primo) ovvero in legno/metallo (piano terreno).

Il piano terreno (1° f.t.) è adibito a locali cantina/deposito/stalla, mentre il piano primo (2° f.t.) a residenza.

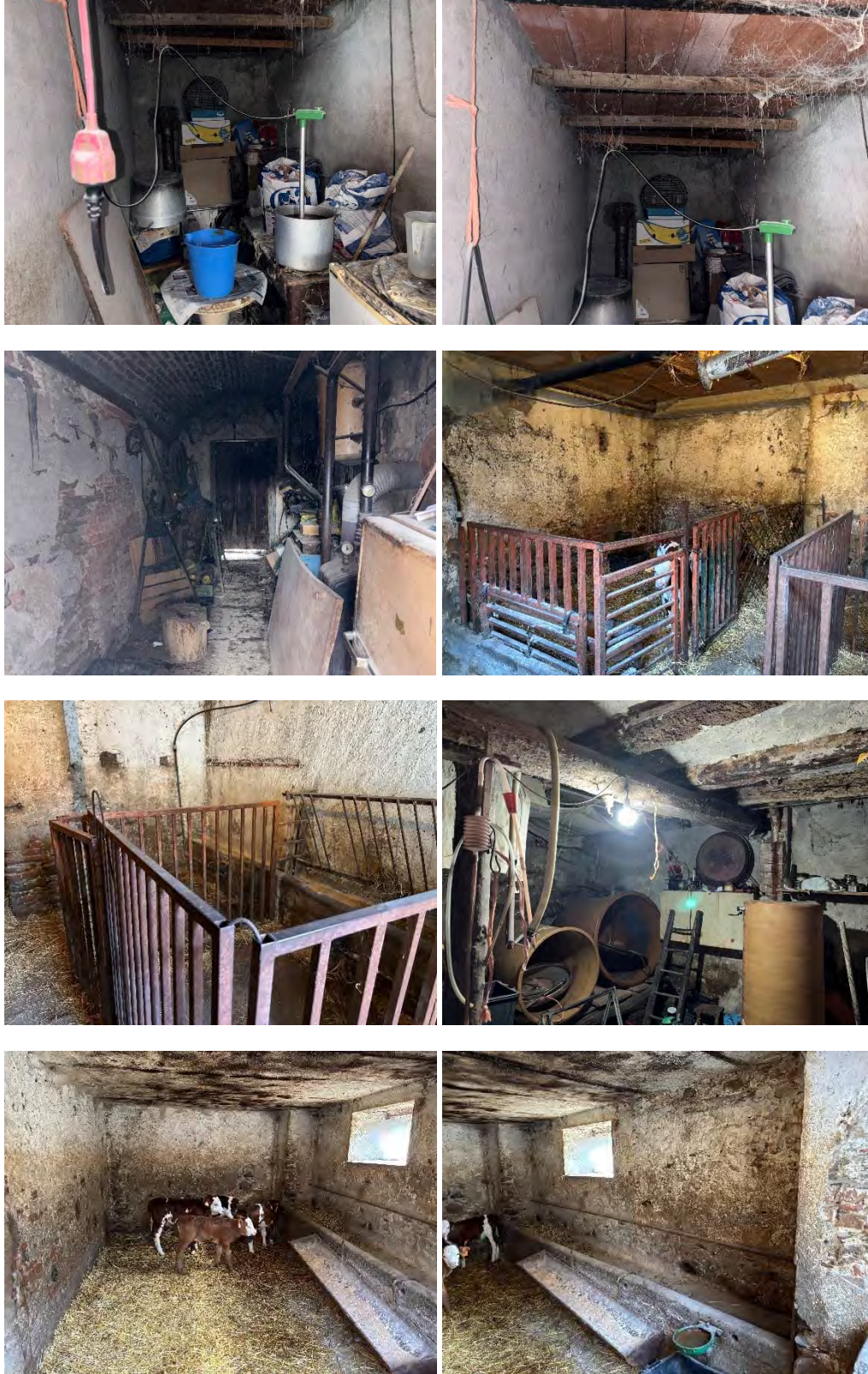




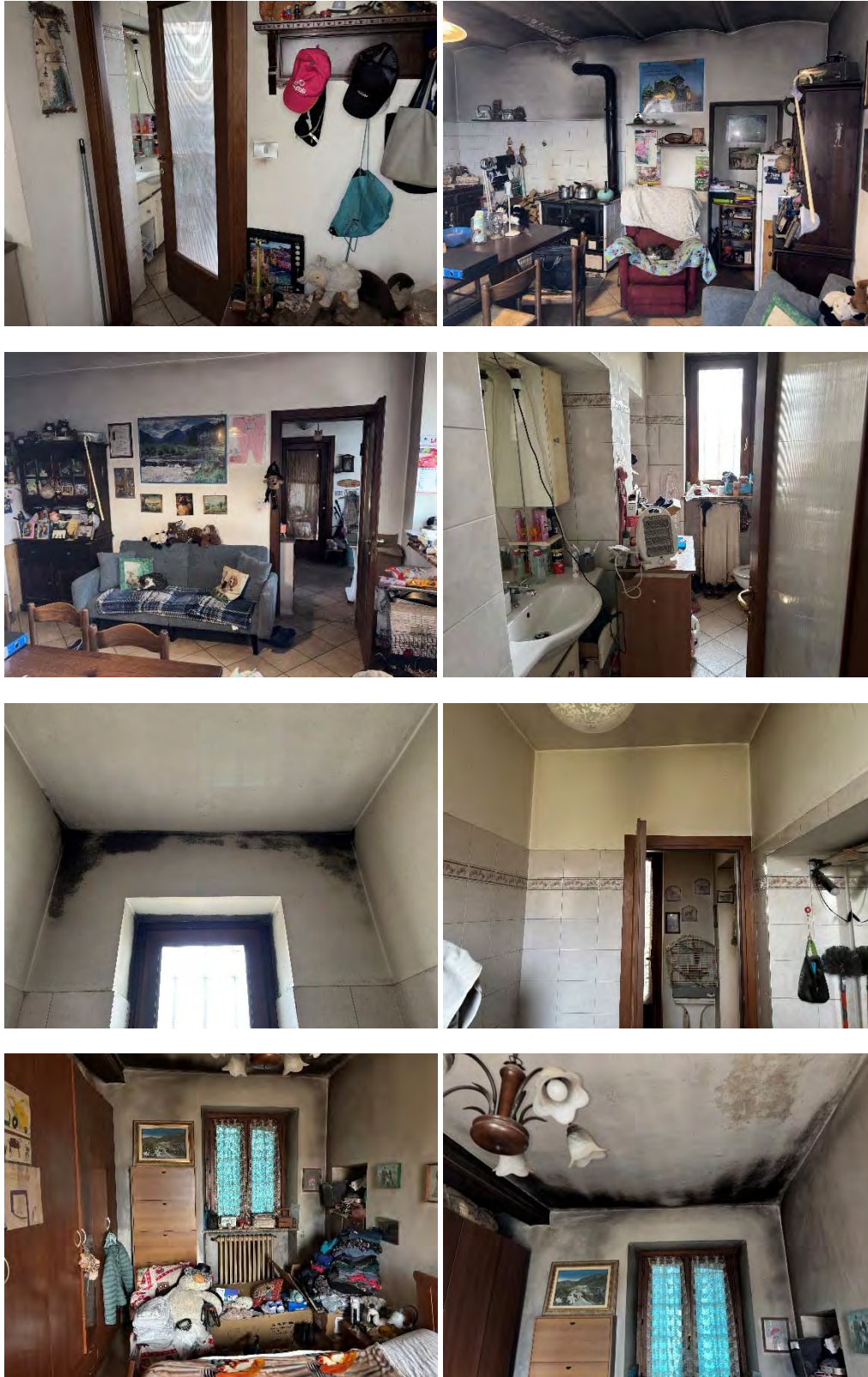
Fermo restando che i locali al piano terreno risultano al grezzo, anche in considerazione della loro funzione accessoria, in merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative al piano primo abitativo, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da ballatoio tramite portefinestre; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate cucine); pareti intonacate; porte interne in legno a battente singolo con interposti vetri traslucidi, ovvero a soffietto; impianto sanitario: bagni dotati di lavabo, wc, bidet, e vasca; impianto elettrico non a norma di legge; impianto di riscaldamento con caldaia a legna ubicata al piano terreno e corpi radianti, ovvero con stufe a legna.

Fabbricato principale - piano terreno (1° f.t.)

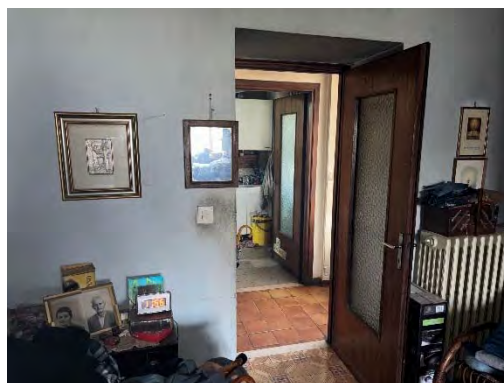
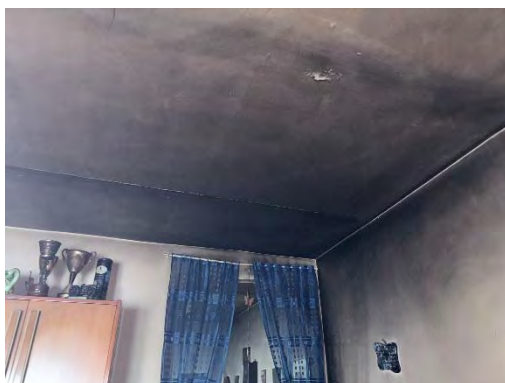
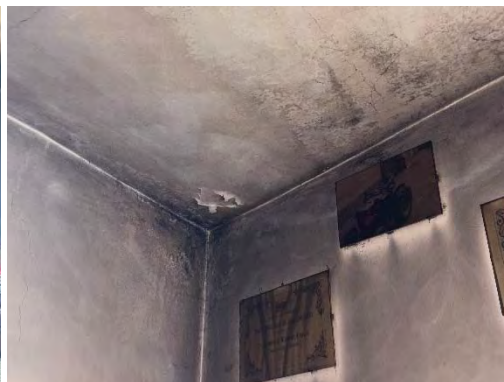




Fabbricato principale - piano primo (2° f.t.)









Locali accessori

Stalle e tettoie con struttura portante mista, in parte con tamponamenti verso strada in lamiera/onduline; copertura in lamiera/cemento amianto/coppi/tegole.









STATO DELL'ARTE DELL'INTERO COMPENDIO

Si precisa che l'intero compendio immobiliare versa in pessime condizioni manutentive e conservative.

I locali destinati a civile abitazione presentano un degrado igienico-sanitario tale da non renderli fruibili per finalità abitative con carattere di continuità. Nello specifico, si riscontrano:

- gravi fenomeni infiltrativi provenienti dalle coperture e risalita capillare nelle murature;
- estesi depositi carboniosi e fuliggine derivanti dall'uso protratto di stufe a legna prive di idonea evacuazione dei fumi;
- microclima interno insalubre, con presenza diffusa di muffe che precludono la permanenza continuativa di persone;
- impianti tecnologici non a norma di legge, con evidenti rischi di propagazione incendi e conseguente sicurezza dei soggetti fruitori.

Per quanto concerne i locali accessori, lo stato di conservazione delle coperture è da considerarsi critico. È emerso un manifesto pericolo strutturale di crollo parziale e/o totale degli elementi di copertura (tegole, coppi, onduline, lamiere), rappresentando un rischio concreto per la pubblica e privata incolumità.

Si ribadisce la presenza di impianti tecnologici non a norma di legge, con evidenti rischi di propagazione incendi e conseguente sicurezza dei soggetti fruitori.

Si rileva, infine, la presenza di lastre in cemento-amianto nella porzione di copertura di tettoia/stalle. Tali elementi risultano degradati e necessitano da subito di un intervento di bonifica mediante rimozione e smaltimento, da eseguirsi obbligatoriamente a norma di legge (D.M. 06/09/1994 e s.m.i.) a cura di ditte specializzate, con relativi oneri di bonifica a carico dell'aggiudicatario.

Si ribadisce con fermezza che l'aggiudicatario dovrà preventivamente debitamente considerare l'impatto economico, i rischi, gli imprevisti e conseguenti adempimenti a norma di legge derivanti da una siffatta acquisizione, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

In considerazione di quanto sopra riferito, di tanto verrà tenuto conto per quanto possibile nel ricercato valore di mercato, con applicazione di decurtazione percentile.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 7).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, relativamente all'immobile in questione non risulta sussistere alcun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

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*

Piano	Porzione immobiliare	Superficie (mq.)	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Fabbricato principale				222,00
T	Cantine e magazzini	120,00	0,20	24,00
T	Stalle	50,00	0,20	10,00
1	Abitazione	174,00	1,00	174,00
1	Ballatoio	16,00	0,25	4,00
2	Sgombero	50,00	0,20	10,00

Accessori				
T	Tettoia con forno	21,00	1,00	21,00
T	Tettoie	107,00	1,00	107,00
T	Porcilaia e stalle	130,00	1,00	130,00
1	Fienile	66,00	1,00	66,00

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata sulla scorta degli elaborati grafici allegati, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato) e di quanto esemplificativamente riferito a pag. 17, ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo, delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Piano	Porzione immobiliare	Superficie (mq.)	Valore parametrico (€/mq.)	Valore di mercato (€)
T-1-2	Fabbricato principale	222,00	400,00	88.800,00
T	Tettoia con forno	21,00	50,00	1.050,00
T	Tettoie	107,00	80,00	8.560,00
T	Porcilaia e stalle	130,00	150,00	19.500,00
1	Fienile	66,00	100,00	6.600,00
			Totale	124.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti e/o presenza di rifiuti anche speciali, non rilevabili nell'ordinario sopralluogo nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare, come nel caso di quanto riferito nei capitoli 7 - 8.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di Mercato	€ 124.510,00
Riduzione valore del 15% (quindici per cento) per sussistenza difformità edilizie di cui al cap. 8 p.to e conseguenti costi di regolarizzazione, incognite di definizione/ripristini.	€ 18.676,50
Riduzione valore del 25% (venticinque per cento) per assenza di garanzia per vizi, stato manutentivo accertato; costi di bonifica copertura in cemento amianto, tutto quanto necessario per ottemperare alle vigenti normative; immediatezza della vendita giudiziaria.	€ 31.127,50
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 377,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 74.000,00

Torino, lì 04/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 3) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 4) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Pratiche edilizie.
- 7) Documentazione fotografica.