

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 12.05.2026 ore 11.15 (aula 64 – Piano Primo)

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare RGE 374/2025

PROMOSSA DA

AAA (Creditore Procedente)

Rappresentato e difeso dal'avv.to AAA1

BBB

CCC.

Rappresentata e difesa dall'avv.to CCC1

CONTRO

DDD (Esecutata)

LOTTO UNICO

Fabbricato contiguo – Strada della Valle 8/14 – Lombriasco (To)



Sommario

Sommario	2
QUESITI	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
TRATTAZIONE QUESITO 1).....	6
<i>DATI CATASTALI</i>	8
<i>COERENZE</i>	11
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	11
TRATTAZIONE QUESITO 2).....	13
<i>TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</i>	13
TRATTAZIONE QUESITO 3).....	14
<i>DESCRIZIONE IMMOBILI</i>	14
TRATTAZIONE QUESITO 4).....	21
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	21
TRATTAZIONE QUESITO 5).....	21
<i>DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI</i>	21
<i>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</i>	21
<i>DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI (USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)</i>	23
TRATTAZIONE QUESITO 6).....	23
TRATTAZIONE QUESITO 7).....	23
TRATTAZIONE QUESITO 8).....	24
<i>PRATICHE EDILIZIE</i>	24
<i>IRREGOLARITA'</i>	25
<i>ATTESTAZIONE ENERGETICA</i>	28
TRATTAZIONE QUESITO 9).....	29
<i>VALORE DI MERCATO</i>	29
TRATTAZIONE QUESITO 10).....	30
INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI	30



QUESITI

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

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



Geometra Roberto Priotti

operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto perito ha concordato con il custode del bene, avv.to EEE, la data del 03.11.2025 alle ore 10 per eseguire il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata in Lombriasco, Strada della Valle 8/14.

In tale data si è recato presso la località, unitamente al Custode, ed alla presenza della sig.ra DDD ed al padre FFF

Nella circostanza lo scrivente ha redatto un rilievo fotografico e la misurazione dell'intera villa con strumento scanner laser.

Successivamente il sottoscritto eseguiva le ricerche del caso presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Torino; presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, presso l'archivio Edilizio del Comune di Lombriasco, nelle persone del GGG dell'impiegata dott.ssa HHH e del Consulente esterno dell'UTC arch. III con il quale vi è stato un fitto scambio di pareri circa la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di titolo.



TRATTAZIONE QUESITO 1)

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

Ubicazione

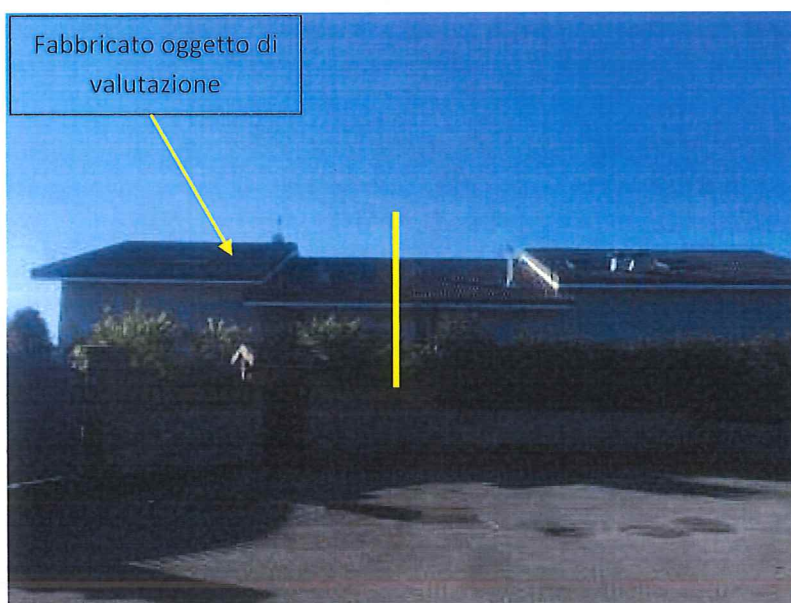
Il fabbricato oggetto del presente pignoramento è sito nel Comune di Lombriasco, in Strada della Valle 8/14, in un'area poco distante dal centro del Comune e costituita principalmente da abitazioni di tipo villetta o villette a schiera.

Il Comune di Lombriasco si trova sulla sponda sinistra del Po e dista circa 30Km dal Torino.



L'immobile è ubicato in un'area destinata a residenziale ed è continuo ad altro fabbricato di civile abitazione.

All'interno della proprietà si accede, tramite un ingresso pedonale oltreché da un accesso carraio, direttamente dalla Via pubblica.



All'interno dello stabile, piano terreno, si accede attraverso porta patronale e da portefinestre poste lungo il perimetro mentre al piano interrato si accede da un portone posto al fondo della rampa di accesso.

Dalla porta d'ingresso si accede al piano terreno dove si trovano il soggiorno, la cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno, all'esterno sul lato sud/est, è presente un porticato.

Con scala interna si accede al piano primo mansardato dove vi sono tre camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone con affaccio sul cortile.

Sempre con scala interna si ha accesso al piano interrato dove si trovano una rimessa ed una cantina.

Nel giardino si trova un basso fabbricato, originariamente destinato a rimessa, ora adibito a deposito ed una tettoia parzialmente aperta; nel giardino è altresì presente una piscina.



DATI CATASTALI

Dalle visure catastali (**Allegato 1**), con situazione al 16.01.2026, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere censita nel Comune di Lombriasco, come segue:
Catasto Fabbricati.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026

Data: 15/01/2026 Ora: 18.52.18

Segue

Visura n.: T338942 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LOMBRIASCO (Codice: E664)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO
	Foglio: 11 Particella: 317 Sub.: 2

INTESTATO



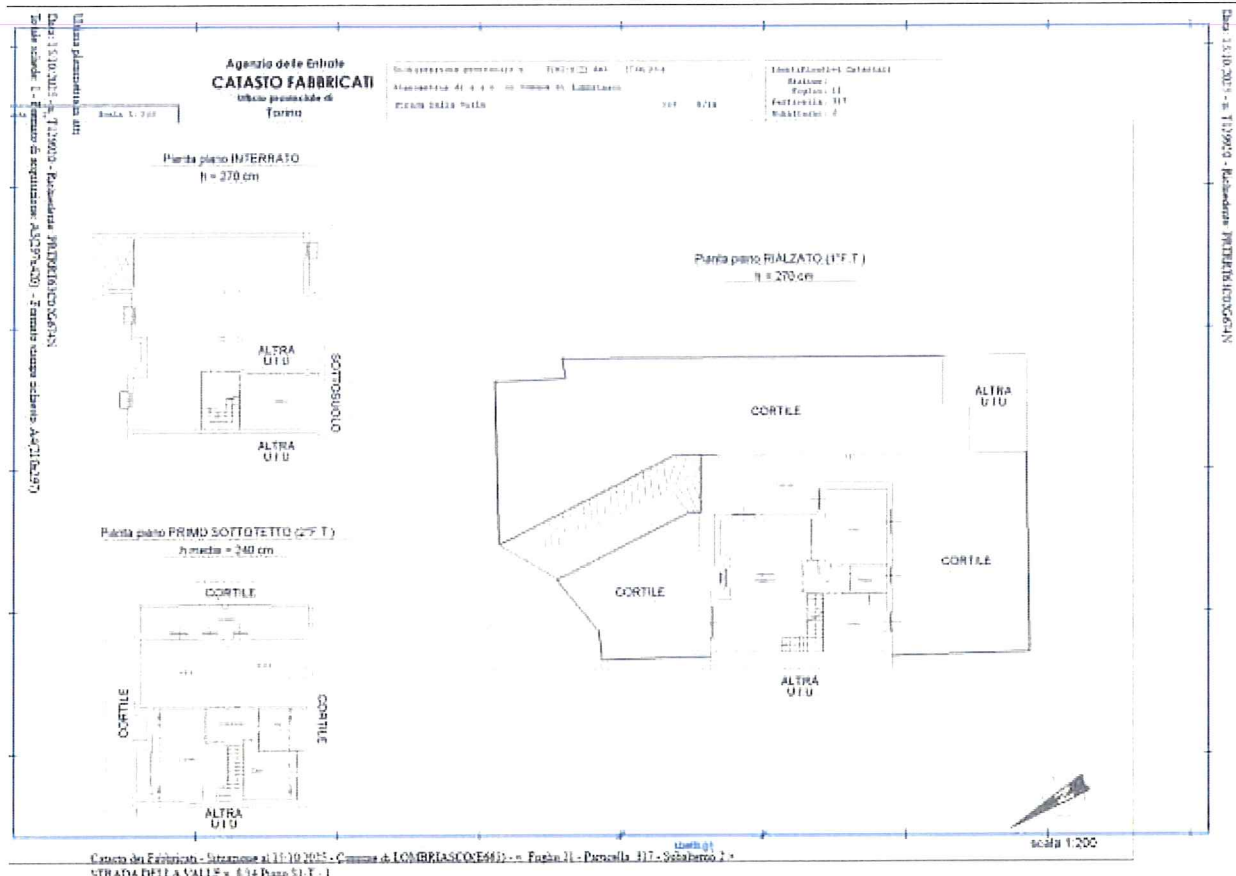
(1) Foglio: 11

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Servizio Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	317	2			A/7	1	9 vani	Totale: 170 m² Totale: oltre aree scoperte** 169 m²	Euro 697,22	Variazione del 09/11/2015 - Investimento in nuova decisa di superficie
Indirizzo		STRADA DELLA VALLE n. 134 Fraz. S. T. - I										
Codice		Partita										
Annotazioni		- Catastrato e iscritto con servitù sopra decisa entro la data di redazione in atti della dichiarazione del n. 701/94										

La planimetria catastale é corrisponde allo stato dei luoghi (**allegato 2**).





Dati della richiesta	Comune di LOMBRIASCO (Codice: F661) Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 317 Sub.: 3

INTESTATO

1	2
---	---

(1) *Propaganda* 1:1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita								
1		11	317	3			C/6	2	140 m ²	Rendite: 151 m ²	Euro 484,44	Variazione del 09/11/2015 - inserimento ex novo dei dati di superficie							
Subentro			STRADA DELL'VALLE n. 3/14 Piano 51																
Notifica (invenzioni)								Parita				Mod.50							
			classamento a misura di strada																

La planimetria catastale é corrisponde allo stato dei luoghi (**allegato 3**).



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino		Dichiarazione protocollo n. TO0404181 del 30/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lombriasco Strada Della Valle civ. 8/14	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 317 Subalterno: 3	

PIANO INTERRATO

Tema planimetria in atti
 Data: 15/10/2025 - n. T129921 - Richiedente: PR1RR163C02G674N
 (colle schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297))

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2025 - Comune di LOMBRIASCO (661) - Foglio 11 - Particella 317 - Subalterno 3

Dati della richiesta		Comune di LOMBRIASCO (Codice: E661)	
		Provincia di TORINO	
Catasto Fabbricati		Foglio: 11 Particella: 317 Sub.: 4	

INTESTATO

1 (1) Proprietà 1-1

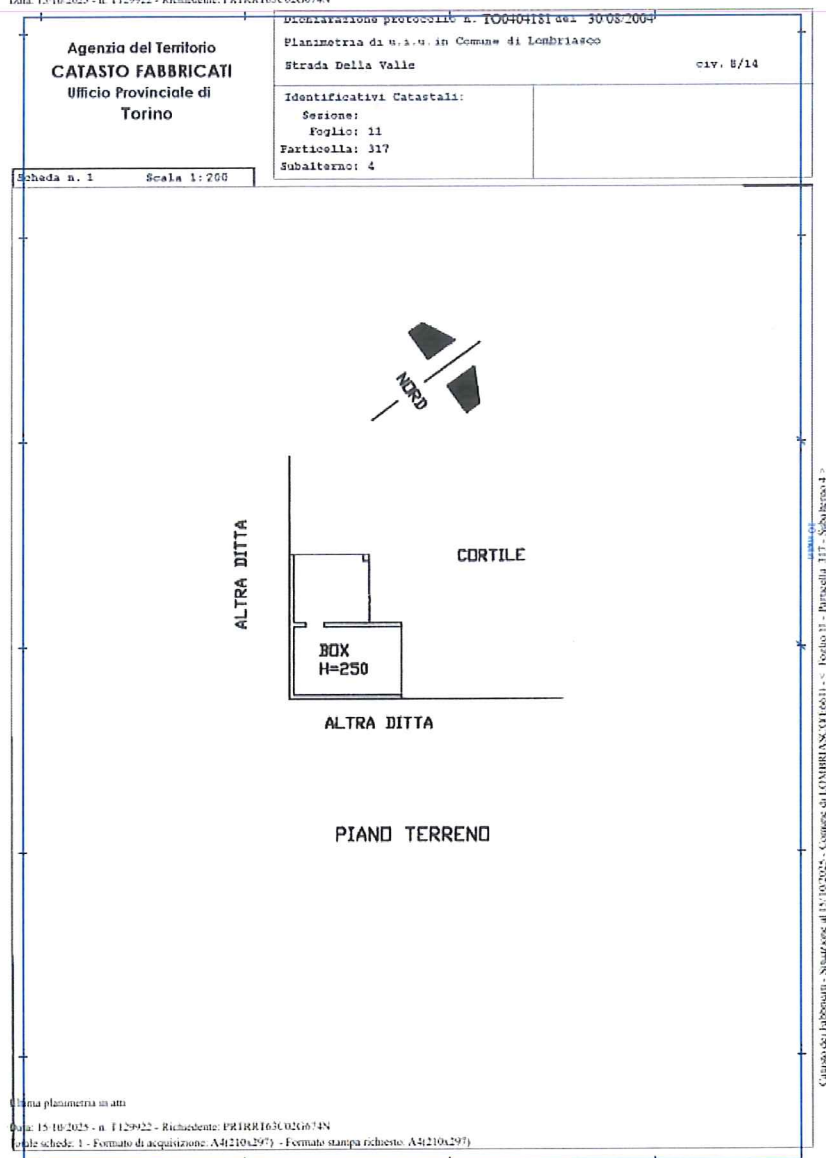
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ubi/Valle	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	317	4			C/6	2	30 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 189,81	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento ai sensi dei dati di superficie

Indirizzo	STRADA DELLA VALLE n. 8/14 Piano 1		
Settore	Particella		
Appartenenza	classamento e rendita - ridotti		

La planimetria catastale **non** è corrisponde allo stato dei luoghi (**allegato 4**).



**COERENZE**

La proprietà confina a nord con Strada della valle, mappale 348, a sud mappale 250, ad est con mappale 164 ad ovest con fabbricato insistente su mappale 316.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliare interessata è la seguente:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Abitazione piano terreno	134,40	1	134,40



Geometra Roberto Priotti

Sottotetto non abitabile	131,34	0,25	32,84
Piano Primo Mansardato			
Porticato e balconi	60,00	0,2	12,00
Basso fabbricato esterno	35,00	0,3	10,50
Cantina	38,00	0,25	9,50
Rimessa			
Piano Interrato	150,00	0,2	30,00
		TOTALE	229,24



TRATTAZIONE QUESITO 2)

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

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risulta proprietario:

dal 30/6/2011 al 15/1/2026 e pertanto alla data del pignoramento:

- DDD n. Locri per 1/1

in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pinerolo in data 16/5/2011 Rep.104, Cr. 1593, depositato 30/5/2011, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 30/6/2011 ai n° 5356 / 3830, contro l'esecutato JJJ (**allegato 5**)

dal 22/10/2004 al 30/6/2011:

- JJJ n. Manfredonia per 1/1

in forza di atto di acquisto rog. Not. KKK del 22/10/04 rep. 38484/8252, trascritto Ag. Entrate SPI di Pinerolo in data 17/11/2004 ai n° 9594/7171 JJJ, libero di stato, acquistò in piena proprietà da LLL e MMM

TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario del bene é 1/1 piena proprietà di:

- DDD n. Locri per 1/1.

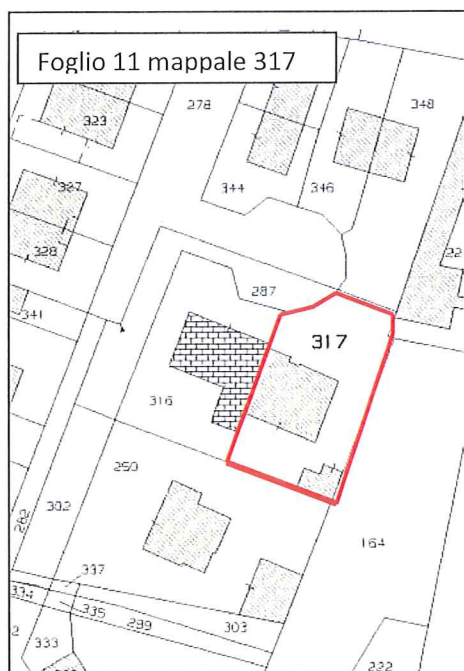


TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il fabbricato in questione, entrostante a terreno di proprietà precisamente identificato al catasto terreni Foglio 11 mappale 315 ora 317 della superficie di circa mq. 682, è stato edificato nel 2002, all'interno di un P.E.C. che ha visto interessati più lotti.



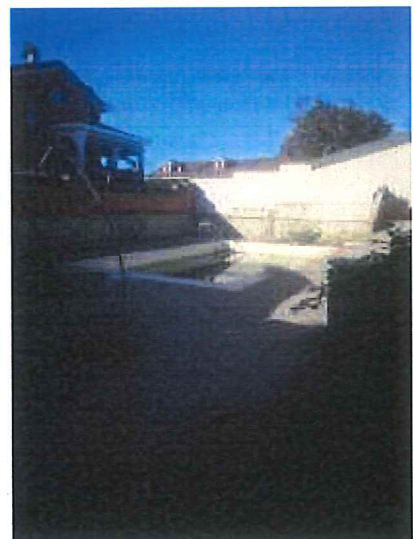
Il fabbricato in questione ha strutture portanti in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacati a civile, tetto in cemento armato e manto di copertura in tegole di laterizio.



L'immobile è elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; nel cortile pertinenziale insistono un basso fabbricato ed una piscina; la recinzione è in cemento con rivestimento in pietra di Luserna con soprastanti ornamenti in laterizio.

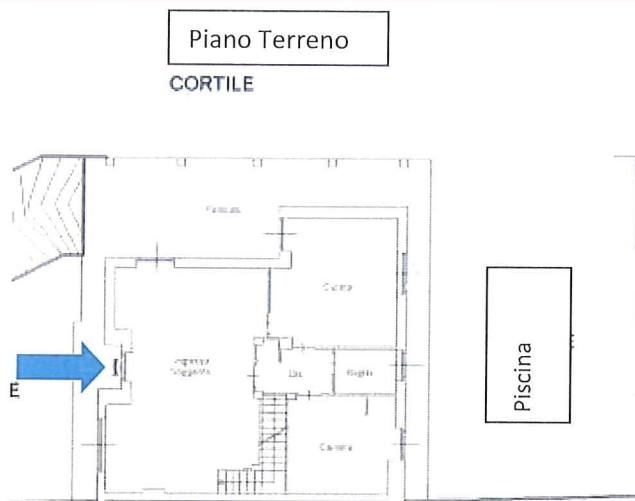
Il portone pedonale di accesso è in ferro e legno così come il cancello carraio.

Nell'area cortilizia si trova un basso fabbricato originariamente adibito a rimessa mentre ora è suddiviso in più locali al servizio del fabbricato ed in parte ospitante gli impianti al servizio della piscina.



Basso fabbricato e piscina





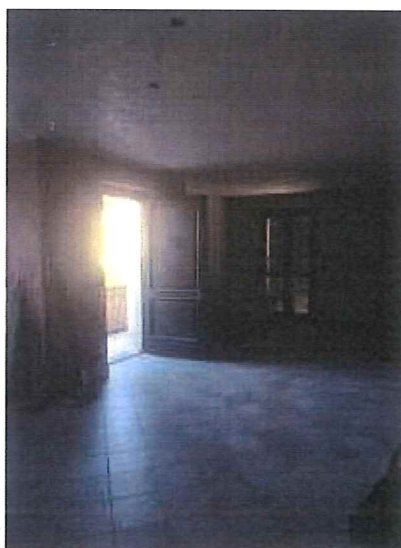
All'interno del piano terreno, composto di ingresso-soggiorno, cucina, camera oltre ad un bagno e disimpegno, si può accedere dalla porta principale che immette nell'ingresso-soggiorno oppure da porte finestre che immettono sia nella cucina sia in una camera.

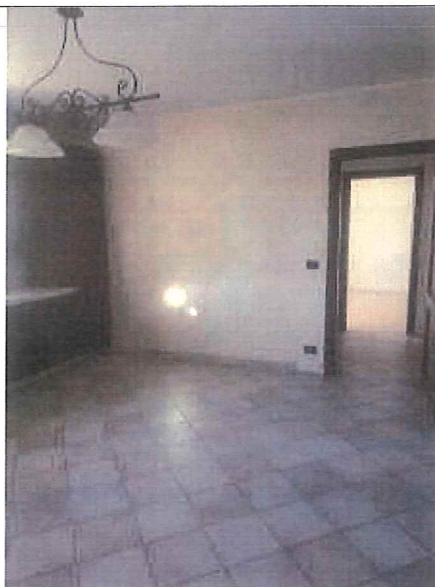
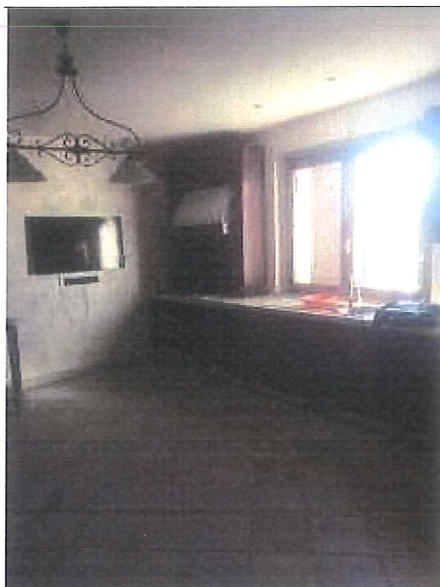
Sul lato sud/ovest vi è un porticato

sulla quale affacciano la cucina ed il soggiorno.

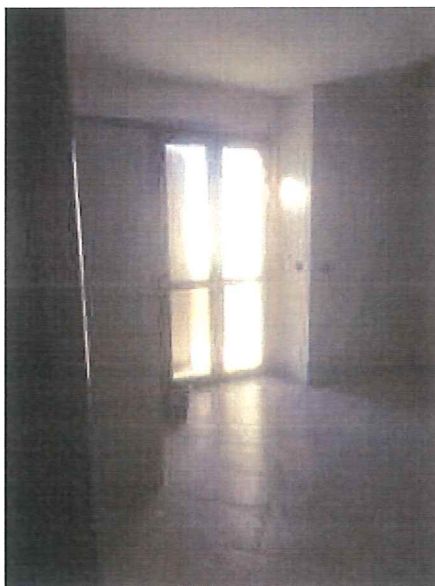


Porta di accesso in legno che immette nell'**ingresso-soggiorno** con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacati a civile, serramenti in pvc con gelosie a protezione.

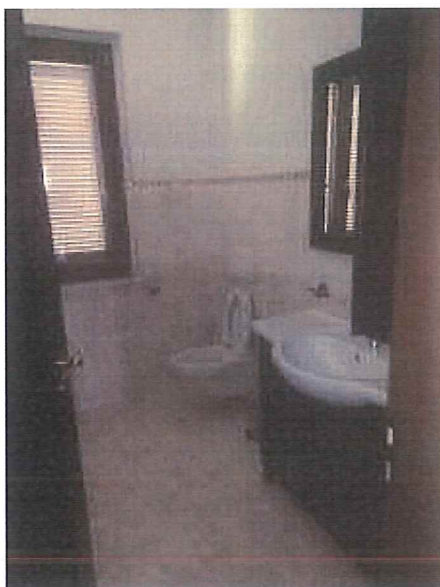




Porte di accesso alla **cucina** in legno, pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati a civile serramenti esterni, finestra e portafinestra, in pvc con gelosie a protezione.



Camera con porta di accesso in legno, pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacati a civile, portafinestra in pvc con gelosie a protezione.



Bagno con porta di accesso in legno, pavimento piastrelle, parte delle pareti rivestite in piastrelle ed in parte intonacate a civile. Sanitari in porcellana lavabo, bidet e water; serramento in pvc con gelosie a protezione.

Dal piano terreno si accede al piano primo mansardato con scala in cemento armato con pedate ed alzate rivestite con piastrelle, pareti intonacate a civile.



Al piano **primo mansardato**, originariamente destinato a sottotetto non abitabile, sono stati ricavati i seguenti locali: tre camere, un ripostiglio, disimpegno e bagno oltre ad un balcone sul lato sud est.

Disimpegno con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacati a civile,

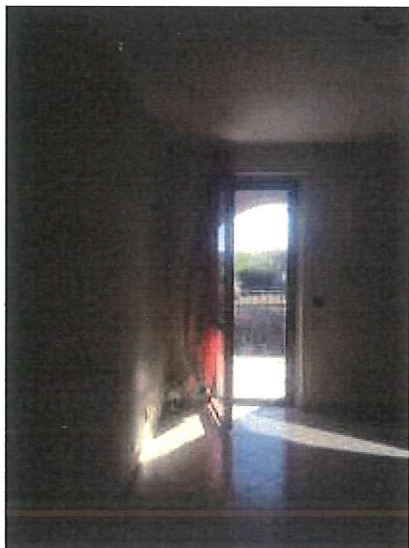
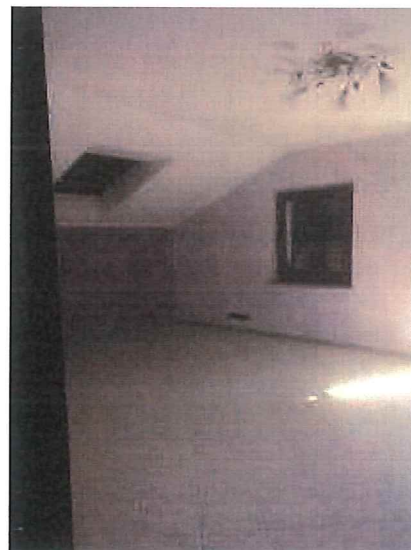
Camera 1

con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto inclinato intonacati a civile, velux in legno e vetro



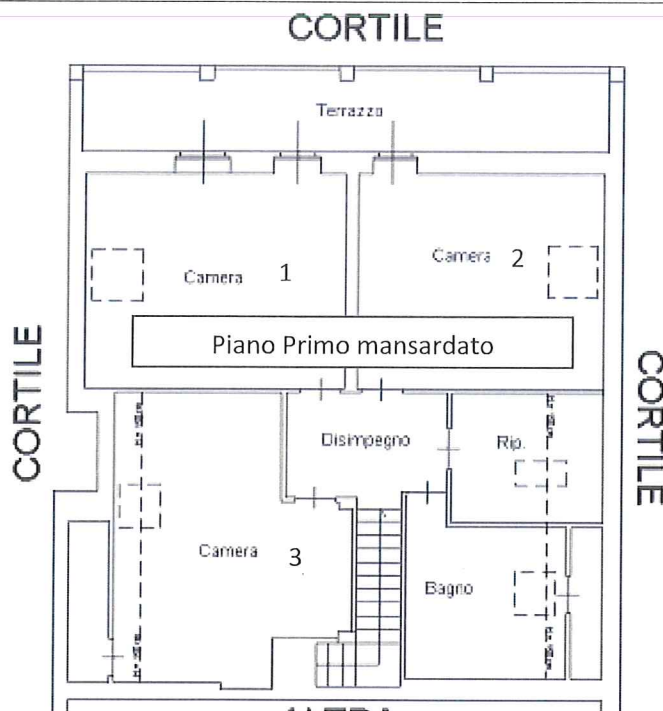
Camera 2

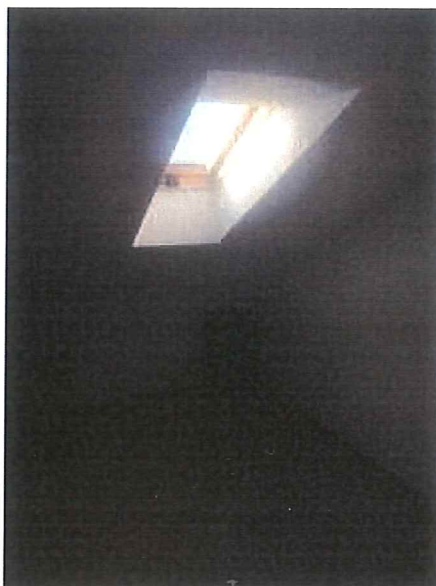
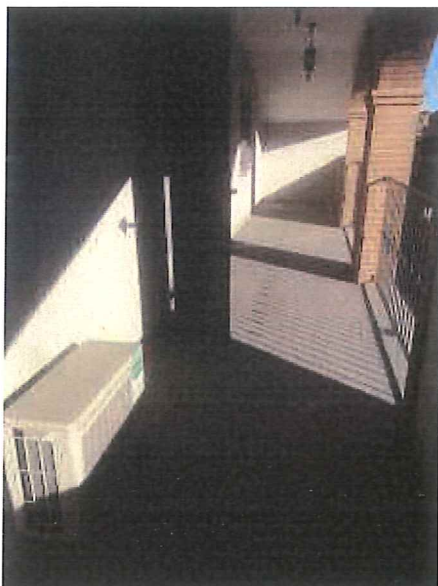
con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto, inclinato, intonacati a civile, portafinestra su balcone in pvc con gelosie a protezione, velux in legno e vetro.



Camera 3

con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto, inclinato, intonacati a civile, portafinestra su balcone in pvc con gelosie a protezione, velux in legno e vetro. presente un condizionatore





Ripostiglio

pavimento in piastrelle, pareti e soffitto, inclinato, intonacati a civile, velux in legno e vetro.

Balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro.

Bagno

con pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in ceramica, pareti e soffitto, inclinato, intonacati a civile, sanitari in porcellana lavabo, bidet, vasca e water; velux in legno e vetro.

Tutte le porte di accesso ai locali sono in legno.



Dal piano terreno rialzato si accede al piano interrato sia con scala interna o esternamente attraverso il portone dell'autorimessa.

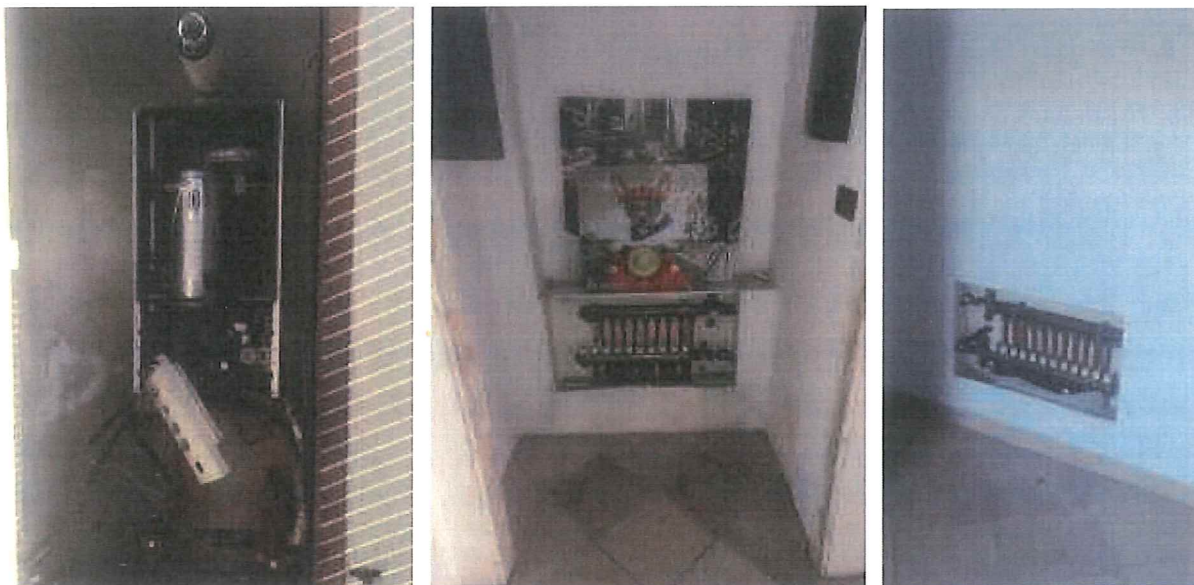


Al **piano interrato** vi è un locale ad uso **autorimessa** ed una **cantina**. La pavimentazione è in battuto di cemento, pareti in calcestruzzo armato, solaio con laterizio a vista, portone di accesso in ferro, sono presenti bocche di lupo per illuminare i locali.

Cantina con pavimento in battuto di cemento.,



Il fabbricato è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in apposito locale al piano terreno, irraggiamento a pavimento, con impianto suddiviso in due zone; all'atto della visita non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto stesso anche se appariva evidente lo stato di inutilizzo e il parziale degrado manutentivo.



L'immobile è dotato di impianto elettrico di tipo incassato che in alcune sue parti necessita di una verifica circa il corretto funzionamento che non è stato possibile accertare durante le attività peritali.

Stessa incombenza si rende necessaria con l'impianto di filtrazione della piscina.

In generale gli impianti al servizio del fabbricato necessitano di una puntuale verifica del loro corretto funzionamento.



TRATTAZIONE QUESITO 4)

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

STATO DI OCCUPAZIONE

La proprietà è nella disponibilità dell'esecutata.

TRATTAZIONE QUESITO 5)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Atto di Convenzione Urbanistica ed edilizia relativo a Piano Esecutivo Convenzionato stipulato con il Comune di Lombriasco con rogito notaio NNN di Torino del 15.11.1998 rep. Numero 50812/5566, registrato a Torino il 14.12.1998 al n. 32342 integrato e modificato con atto a rogito stesso Notaio del 24.09.2001, repertorio numero 71887/9838, registrato a Torino il 14.10.2001 al n. 9185.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile oggetto del presente lotto alla data del 15/1/2026, esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

1) Ipoteca volontaria, iscrizione nn 5074/551 del 29/07.2014 derivante da concessione a Garanzia di mutuo del 28.07.2014 rep. 64300/31465 Notaio OOO

A favore di PPP cf

Contro DDD Sede Santena (To) cf.

Capitale €. 170.000,00 Totale €. 340.000,00

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4



Si evidenzia che l'ipoteca è iscritta come ditta individuale con partita Iva e non contro DDD quale persona fisica come risulta dal Decreto di Trasferimento.

2) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

iscritta il 4/3/2019 ai n° 1706 / 203 - € 310.028,68 / cap. € 155.014,34

a favore: QQQ / Roma cf-

contro: DDD per 1/1

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4

3) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

iscritta il 15/2/2022 ai n° 1242 / 164 -€ 181.575,50 / cap. € 90.787,75

a favore: QQQ / Roma cf-

contro: DDD per 1/1

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4

4) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

iscritta il 12/12/2024 ai n° 9966 / 1214 - € 118.347,16 / cap. € 59.173,58

a favore: QQQ / Roma cf-

contro: DDD per 1/1

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4

5) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

iscritta il 12/12/2024 ai n° 9967 / 1215 - € 243.398,18 / cap. € 121.699,09

a favore: QQQ / Roma cf-

contro: DDD per 1/1

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4

6) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

iscritta il 16/5/2025 ai n° 3981 / 512 –

€ 454.067,86 / cap. € 227.033,93

a favore: QQQ / Roma cf-

contro: DDD per 1/1

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4



Geometra Roberto Priotti

7) PIGNORAMENTO IMM.RE trascritto il 3/6/2025 ai n° 4434 / 3640

a favore: AAA / Milano cf-

contro: DDD per 1/1

grava: LOMBRIASCO CF F.11 n° 317 sub.2, n° 317 sub.3 e n° 317 sub.4

DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI
(USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

Non risultano spese.

TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

L'immobile è stato costruito a seguito rilascio di Concessione Edilizia n. 09/2002 ritirata dai sigg.ri in data 7 giugno 2002 (**allegati 6 e 7**).



COMUNE DI LOMBRIASCO

PROVINCIA DI TORINO

UFFICIO TECNICO

via Cesare Ponti n. 13
011/9790133
Fax: 011/9790181

concessione n. **09/02**

CONCESSIONE
per trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale
(Art. 1 Legge 28 gennaio 1977 n. 10)

Inizio Lavori del 17.06.2002 depositato in data 11.06.2002. (**allegato 8**).



1900

AL SINDACO DEL COMUNE DI LOMBRIASCO

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI

Il sottoscritto , residente in La Loggia (TO) ,
contitolare della concessione edilizia N. 3 /02 relativa a costruzione di edificio
di civile abitazione interno alla zona C8 del P.R.G.C.,

Non risultano reperibili presso l'UTC del Comune di Lombriasco, varianti in corso d'opera,
il fine lavori ed il Certificato di Agibilità.

TRATTAZIONE QUESITO 8)

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

PRATICHE EDILIZIE

Oltre alla Concessione edilizia citata nel precedente quesito non sono riscontrabili, a nome dell'esecutata, il rilascio di altri titoli autorizzativi, benché siano state eseguite delle opere edilizie, come riferito dal Tecnico arch. III responsabile dell'UTC del Comune di Lombriasco. (allegato 9).

roberto.priotti@allconsulting.org

Da: ufficiotecnico@comune.lombriasco.to.it
Inviato: venerdì 13 marzo 2026 11:58
A: roberto.priotti@allconsulting.org
Cc:
Oggetto: Richiesta accesso agli atti RG 374/2025 prop. :

Buongiorno,
con riferimento all'oggetto, si comunica che non sono state reperite, in archivio UTC, ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle già trasmesse. In particolare non sono state individuate pratiche con esito favorevole circa il recupero di sottotetto e costruzione di una piscina nella proprietà della sig.ra
Cordiali saluti.
UTC Lombriasco

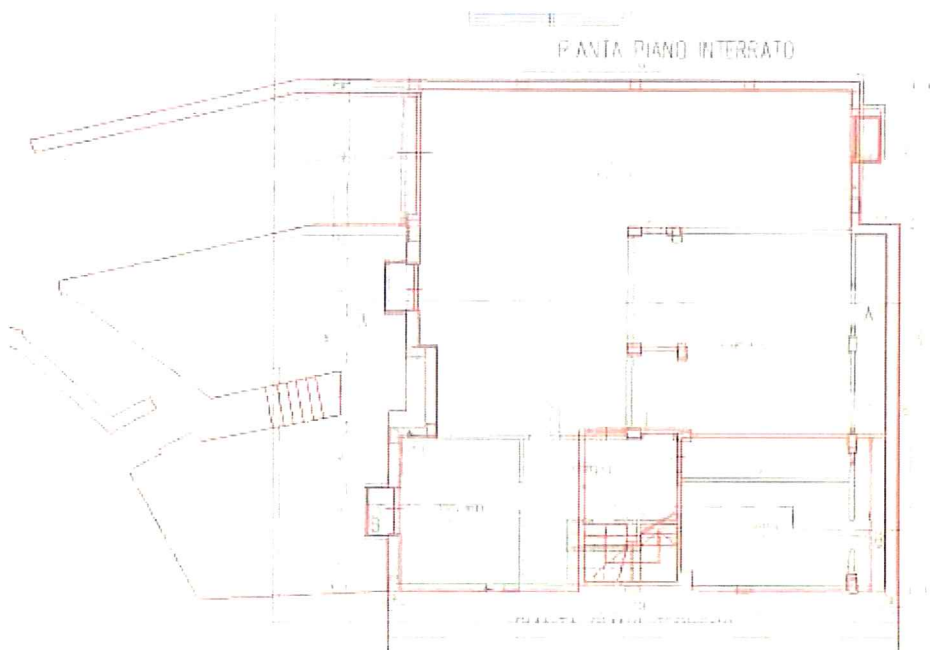


IRREGOLARITA'

Durante l'attività peritale lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto agli elaborati di cui alla Concessione edilizia 09/2002, unico titolo autorizzativo presente negli archivi dell'UTC del Comune di Lombriasco in riferimento all'immobile in trattazione..

Di seguito vengono sommariamente riportate le opere realizzate che risulterebbero prive di titolo abilitativo:

- **Al piano interrato** è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni oltre all'eliminazione di un'intercapedine, aumentando la superficie utile.



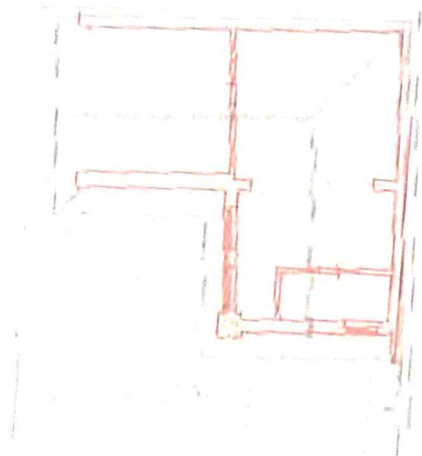
In rosso viene evidenziato lo stato rilevato durante il sopralluogo in nero le parti autorizzate con la Concessione 9/2002.

Nel terreno pertinenziale, lato sud-ovest, è stata realizzata una piscina interrata della superficie di circa 30 mq.



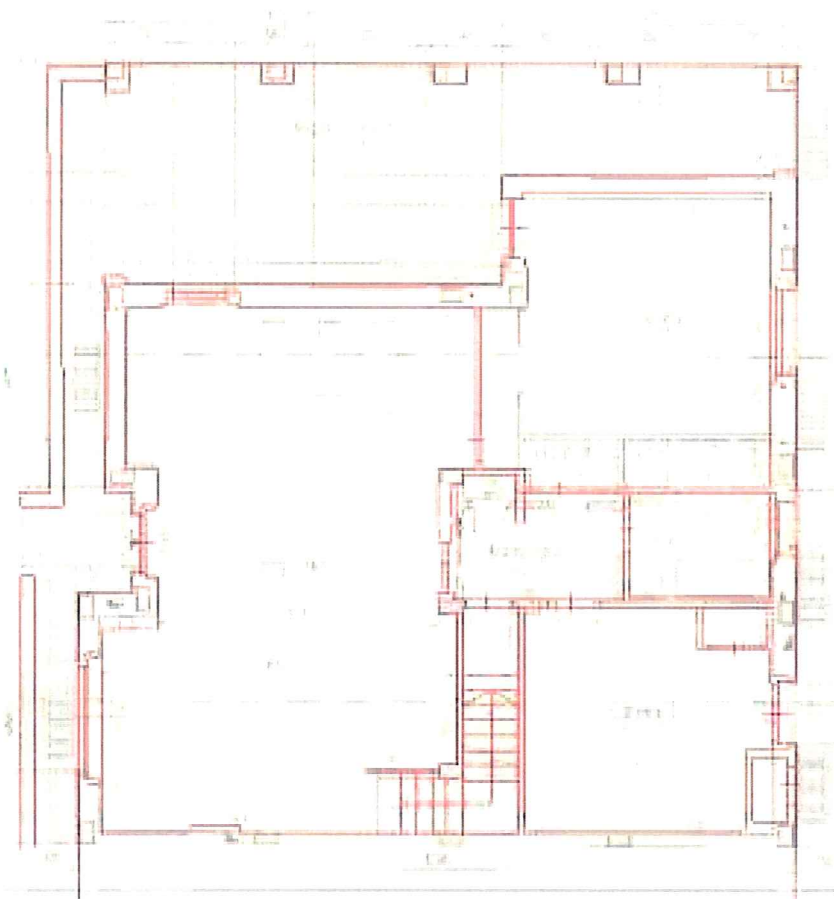
Il manufatto risulterebbe essere stato realizzato tra il 2013 ed il 2014 circa





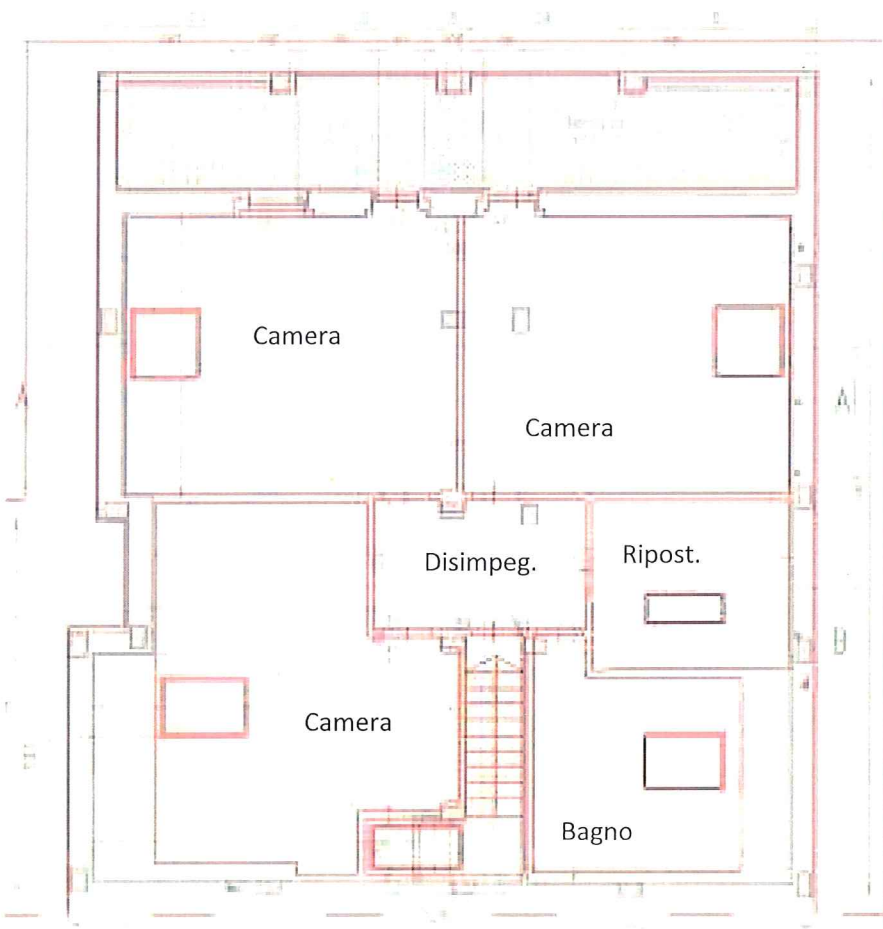
Sempre **nell'area cortilizia** il basso fabbricato pertinenziale non risulta realizzato come previsto dalla Concessione edilizia 9/2002 che autorizzava una rimessa ed una tettoietta aperta mentre al momento sono stati ricavati degli spazi differenti.

Al piano terreno rialzato è stata realizzata una diversa disposizione degli spazi interni.



In rosso viene evidenziato lo stato rilevato durante il sopralluogo in nero le parti autorizzate con la concessione edilizia 9/2002.





Relativamente al piano primo mansardato lo stesso era stato originariamente concesso come sottotetto non abitabile, così come indicato nell'elaborato grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia 9/2002. All'attualità è stato completamente recuperato ai fini abitativi.

Durante le attività di rilievo è stato altresì riscontrato un innalzamento del fabbricato di circa 50 cm, circostanza da approfondire con rilievi più puntuali, tenuto conto della mancanza di elaborati progettuali di dettaglio.

In conclusione il rilievo svolto nel corso delle attività peritali, con l'ausilio di uno scanner Laser BLK 2GO, ha messo in luce tutte le criticità e le difformità, sopra riportate, rispetto all'unico titolo autorizzativo che l'UTC del Comune di Lombriasco ha fornito.

Come detto e come confermato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Lombriasco all'attualità non sono reperibili ulteriori titoli autorizzativi che possano rendere conformi agli strumenti urbanistici le opere realizzate.

Per la regolarizzazione delle difformità accertate occorre la predisposizione di puntuali istanze di sanatoria e relativi elaborati grafici la cui stesura risulta alquanto complessa e articolata oltreché onerosa e che dovrebbe essere condivisa con l'UTC del Comune di Lombriasco, così come convenuto anche dal responsabile dell'UTC.



Lo scrivente, al proposito, non può che riassumere quanto segue, a beneficio degli eventuali acquirenti:

- l'immobile nel tempo è stato oggetto di importanti interventi edilizi che all'attualità risulterebbero essere stati eseguiti senza titolo abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, o altro titolo equipollente)
- le opere realizzate per il recupero del piano mansardato hanno comportato un aumento di cubatura la cui sanatoria richiederebbe un'analisi approfondita delle attività progettuali da svolgere considerato che al momento non sarebbe esclusa la necessità di una demolizione delle opere per poi provvedere alla sanatoria e il successivo recupero ai fini abitativi.
- tale regolarizzazione deve però essere condivisa con l'UTC così come la determinazione dell'ammontare degli oneri e le sanzioni dovute che potrebbero comportare, a titolo indicativo, anche il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione oppure la fiscalizzazione se concedibile del piano mansardato.
- stessa attività di sanatoria dovrebbe interessare anche la realizzazione della piscina.
- per le opere di diversa distribuzione degli spazi interni sarebbe sufficiente una SCIA in sanatoria.

In ultimo tenuto conto della particolare situazione in cui si trova il fabbricato riguardo alla regolarità edilizia lo scrivente suggerirebbe ai soggetti interessati all'acquisto del bene, prima di presentare un offerta, di predisporre gli accertamenti tecnici di cui sopra incaricando un professionista di fiducia dal quale fare accertare la possibilità, le modalità e la fattibilità di dar corso ad una sanatoria delle opere non realizzate in conformità alla Concessione 9/2002 considerando la circostanza delle varie casistiche nelle quali ci si potrebbe trovare per sanare correttamente gli abusi riscontrati così come previsto in materia dal D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) e/o Decreto Salva casa e gli strumenti urbanistici del Comune di Lombriasco.

Quanto sopra porterebbe in evidenza anche i costi (al momento non determinabili) che andrebbero a gravare sull'acquirente stesso.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente Attesta di Certificazione Energetica.



TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto del presente lotto lo scrivente ha tenuto conto della zona di ubicazione, della distanza da tutti i servizi primari; tipologia costruttiva e stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso; le superfici commerciali del bene; lo stato di conservazione dei locali; dell'impossibilità di verificare il corretto funzionamento degli impianti, delle aree pertinenziali quali giardino e cortili, di quanto richiesto dall'art. 568 c.p.c.; dell'attuale andamento del mercato immobiliare nel Comune di Lombriasco per beni simili; l'attuale commerciabilità del bene immobile; la possibilità di redditività in caso di locazione.

La valorizzazione non tiene conto delle opere e costi necessari per la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati che interessano sia l'immobile sia la costruzione della piscina presente nel giardino; come detto si suggerisce agli eventuali acquirenti di predisporre incarico professionale a tecnico di loro fiducia affinché, preventivamente all'offerta, accerti la fattibilità della sanatoria e dei relativi costi che andrebbero a gravare sull'acquirente.

Il piano mansardato è stato stimato con destinazione di sottotetto non abitabile.

Per la valutazione lo scrivente ha desunto i valori commerciali: dall'esame dei comparabili relativi ai valori di compravendita dichiarati nei Rogiti notarili, dal borsino immobiliare, dalle valutazioni OMI, da indagini esperite presso alcuni professionisti del settore che operano su immobili della zona, ricavando quindi un dato medio utilizzato per la stima adeguandolo poi, con coefficienti correttivi, al reale stato del bene oggetto di esecuzione.

Destinazione	Superficie commerciale circa mq.	Prezzo al mq.	Stima	Totale
Abitazione, rimessa, accessori	229,24	€ 875,00	€ 200.580,63	
			€ -	
Totale			€ 200.580,63	€ 200.580,63
Totale in arrotondamento				€ 200.580,00

Diconsi Euro Duecentomilacinquecentottanta/00



TRATTAZIONE QUESITO 10)

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

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo lì 8.04.2026

INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- ALLEGATO 1 Visura Catastale
- ALLEGATO 2 Planimetria catastale subalterno 2
- ALLEGATO 3 Planimetria catastale subalterno 3
- ALLEGATO 4 Planimetria catastale subalterno 4
- ALLEGATO 5 Decreto di trasferimento
- ALLEGATO 6 Concessione edilizia 9/2002
- ALLEGATO 7 Elaborato di progetto Concessione 9/2002
- ALLEGATO 8 Inizio Lavori
- ALLEGATO 9 Email UTC di Lombriasco
- ALLEGATO 10 Fotografie

