



TRIBUNALE ORDINARIO

TORINO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N° 857 / 2025 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Marta Barsotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

PREMESSA

In data 31 dicembre 2025, con la trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pinerolo, ai numeri R.G. 10592 e R.P. 8559, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. R.G. 857 / 2025 dinanzi al Tribunale di Torino, sezione Esecuzioni immobiliari. Il procedimento – a favore della ***** e contro ***** – colpisce alcune unità immobiliari (abitazione e terreni) ubicate nel comune di Bricherasio (TO), lungo la strada Avaro.

In data 17 marzo 2026 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Marta Barsotti, disponeva la consulenza tecnica estimativa e incaricava – per la stesura della relazione – il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino al n° 9281Z e parimenti iscritto all'Albo nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice.

Allo scrivente Esperto venivano posti i seguenti quesiti: « [...]:

- 1) *identifichi i beni pignorati [...];*
- 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;*
- 4) *indichi [...] lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis, comma 1 n. 3, disp. att. c.p.c [...];*
- 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. [...];*
- 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 agli immobili e quale sia la situazione urbanistica degli stessi;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi [...]; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni [...];*
- 10) *dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/20202 (legge di bilancio) [...]. »*

Completata l'analisi documentale del materiale acquisito in sede di conferimento incarico, il Consulente scrivente, con l'obiettivo di procurarsi gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, richiedeva:

- ✓ certificati catastali e di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Pinerolo, per accertare la conformità della documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale;
- ✓ copia della documentazione custodita presso l'archivio edilizio del Comune di Bricherasio;
- ✓ copia di un atto di compravendita conservato presso l'archivio del notaio Mattia Chiara.

I beni pignorati venivano ispezionati il 22 aprile 2026: durante il sopralluogo si realizzavano alcune immagini fotografiche e si verificava la corrispondenza con quanto conservato negli archivi pubblici.

Anticipando quanto descritto nel capitolo 10 si ritiene che, per motivi di efficacia della procedura esecutiva, gli immobili debbano essere raggruppati in un unico lotto.

Le valutazioni economiche, insieme alle risultanze del lavoro di indagine documentale, vengono riassunte nell'ultimo capitolo "Conclusioni".

INDICE

<i>PREMESSA</i>	3
1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	7
2. LA ZONA DI UBICAZIONE	8
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
3.1 L'immobile residenziale.....	11
3.2 La tettoia.....	22
3.3 L'ente comune non censibile.....	23
3.4 I terreni	24
4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	25
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	25
5.1.1 <i>Atti di asservimento urbanistico</i>	25
5.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali</i>	25
5.1.3 <i>Altre limitazioni d'uso</i>	25
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..	25
5.2.1 <i>Iscrizioni</i>	25
5.2.2 <i>Trascrizioni</i>	26
5.2.4 <i>Altre trascrizioni e limitazioni d'uso</i>	26
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
6.1 Servitù	26
6.2 Obblighi comunali.....	26
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	28
8.1 Pratiche edilizie	28
8.2 La dichiarazione di agibilità.....	30
8.3 La certificazione energetica.....	31
8.4 Destinazione urbanistica ed eventuali vincoli	31
9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	31
9.1 Conformità edilizia.....	31
9.2 Conformità catastale.....	32
9.3 Conformità urbanistica	32
9.4 Conformità dati catastali / atto	32

10.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	32
10.1	La superficie ponderata complessiva	32
10.2	Calcolo del valore di mercato (OMV)	33
10.3	Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto.....	34
10.4	Valore di vendita giudiziaria (FJV):	34
	CONCLUSIONI – scheda riassuntiva	36

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RGE 857 / 2025

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto della procedura di espropriazione sono sette unità immobiliari ubicate nel comune di **Bricherasio** (TO), individuate presso l'Agenzia delle entrate – Ufficio provinciale di Pinerolo nel seguente modo *[All. n. 1]*:

al Catasto Fabbricati, al numero civico 26/C di strada Avaro

- ☞ abitazione di tipo economico a due piani: Foglio 37, particella 91, subalterno 102, categoria A/3, classe 2^a, superficie commerciale complessiva pari a 125 m², consistenza 4,5 vani, rendita € 160,36, graffato al subalterno 103, corte esclusiva
- ☞ tettoia chiusa: Foglio 37, particella 91, subalterno 104, categoria C/7, classe U, superficie di 67 m², rendita € 54,23
- ☞ bene comune non censibile: identificato catastalmente al Foglio 37, particella 91, subalterno 101

al Catasto Terreni

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie [m ²]	Reddito dominicale [€]	Reddito agrario [€]
37	92	<u>seminativo arboreo</u>	2	60	0,53	0,40
	457	<u>seminativo arboreo</u>	2	49	0,43	0,33
	460	<u>prato irriguo</u>	3	139	0,72	0,68
	461	<u>prato irriguo</u>	3	18	0,09	0,09

Si evidenzia che l'abitazione e la tettoia insistono sull'ente urbano di superficie pari a 306 m² identificato nel Catasto Terreni al Foglio 37, particella 91.

Tutti gli immobili sono intestati correttamente ai due esecutati.

Nella planimetria catastale di figura 1 si osserva che gli immobili pignorati sono contigui tra loro e formano un solo corpo alle coerenze generali con i mappali (in senso orario da ovest) n. 510, 84, 513, 456, 458, 459 e 96.

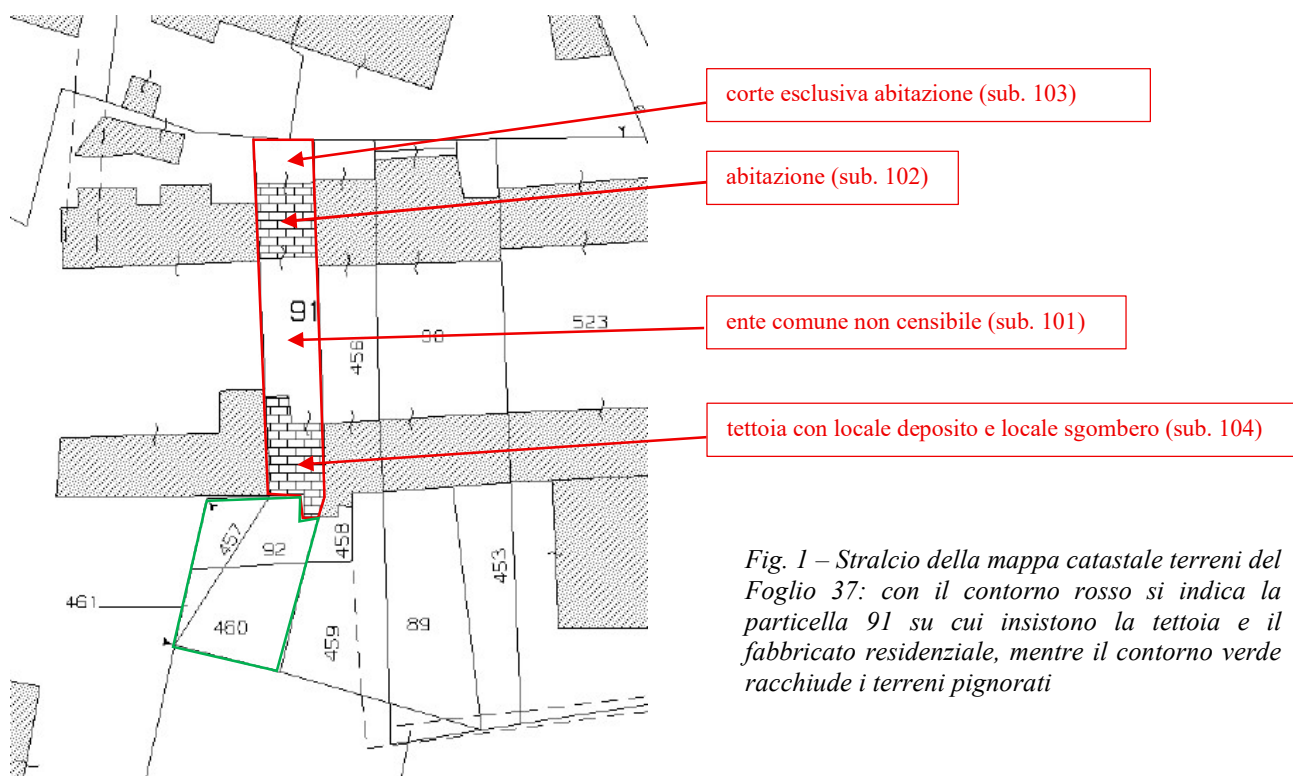


Fig. 1 – Stralcio della mappa catastale terreni del Foglio 37: con il contorno rosso si indica la particella 91 su cui insistono la tettoia e il fabbricato residenziale, mentre il contorno verde racchiude i terreni pignorati

2. LA ZONA DI UBICAZIONE

Il comune di Bricherasio è ubicato all’imbocco della valle del torrente Pellice e si estende su circa 23 chilometri quadrati ad un’altitudine variabile tra circa 300 e 1.200 m.s.l.m; esso fa parte dell’Unione montana del Pinerolese e della Città metropolitana di Torino; confina con i comuni di Angrogna, Bibiana, Campiglione-Fenile, Cavour, Garzigliana, Luserna San Giovanni, Osasco, Prarostino, San Secondo di Pinerolo; l’area su cui insistono gli immobili pignorati è ubicata in località “Avaro” ad una quota di circa 400 m s.l.m e a circa 3 km dal centro cittadino.

Nei documenti storici¹ la prima menzione di Bricherasio risale al 1159 anche se, tuttavia, ci sono tracce di insediamenti già nell’età romana; nel territorio – ancora oggi adibito fondamentalmente all’agricoltura e all’allevamento del bestiame – da alcuni decenni si sono insediate alcune aziende che operano nell’ambito della meccanica di precisione.

Gli abitanti sono circa 4.600², ripartiti uniformemente tra donne e uomini: la fascia d’età più rappresentata è quella tra i 50 e 59 anni.

A Bricherasio è presente la stazione dei carabinieri.

¹ Le notizie storiche sono reperibili sul sito istituzionale del Comune: <https://www.comune.brigherasio.to.it/it-it/vivere-il-comune/storia>

² Fonte: dati ISTAT per il censimento della popolazione al 1° gennaio 2025



Fig. 2 - Vista aerea dell'area di Bricherasio nell'intorno del torrente Pellice

Per quanto riguarda i servizi si ha che:

collegamenti: Bricherasio è raggiungibile attraverso la SP 161 che da Pinerolo conduce verso la Francia; sulla stessa SP 161 ci sono le fermate dell'autobus extraurbano n. 191 che collega Bobbio Pellice a Pinerolo, e poi da Pinerolo – attraverso il Servizio ferroviario metropolitano – si arriva a Torino; altre linee collegano Bricherasio con i comuni limitrofi;

traffico e parcheggi: il flusso veicolare sulla via Avaro, dove sono ubicati gli immobili pignorati, è inesistente; la ricerca di stalli per la sosta delle vetture è facile;

servizi sanitari: Bricherasio fa riferimento al distretto sanitario di Pinerolo che fa parte dell'ASL TO3 di Collegno – Pinerolo; il nosocomio più vicino si trova a Pinerolo; sul territorio si trova un ambulatorio, alcuni studi di medici e una farmacia;

cultura: la formazione scolastica annovera due asili nido, una scuola dell'infanzia, una primaria, e una secondaria di primo grado; la biblioteca comunale è sita all'interno della scuola media. Per spettacoli, concerti ecc. è necessario spostarsi a Pinerolo.

commercio: sul territorio sono presenti alcuni supermercati e negozi di vicinato³; il giovedì si svolge il mercato all'aperto;

tempo libero: per l'attività all'aria aperta, nella parte collinare e montuosa si possono effettuare varie escursioni a piedi e con la *mountain bike*; per l'attività sportiva c'è un impianto comunale (campi da calcio e tennis) e la palestra scolastica.

³ L'elenco delle attività si trova sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo <https://www.comune.brigherasio.to.it/it-it/vivere-il-comune/shopping-aziende>

Quindi, riassumendo quanto sopra detto e valutando anche quanto le caratteristiche dei comuni limitrofi, si ha che:

servizi:

farmacie	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
ospedale	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
centro commerciale	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
supermercati e negozi al dettaglio	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
carabinieri	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
biblioteca	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola per l'infanzia	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
asilo nido	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola elementare	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola media inferiore	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
campo da tennis	scarso	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
campo da calcio	scarso	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
centro sportivo	al di sotto della media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
parco giochi	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
spazi verdi	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

collegamenti:

autobus (fermata distante 4 km)	sufficiente	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
SP 161 (distante 1 km)	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
autostrada A55 (distante 5 km)	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

Bricherasio è incluso nella Zona sismica n. 3S⁴, definita come *zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti* (accelerazioni inferiori a 0,15 g), e nella Zona climatica E⁵ con 2.847 gradi-giorno.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nei paragrafi seguenti si descrivono i vari immobili che, come già descritto graficamente nella mappa catastale di fig. 1 e nella vista aerea di fig. 3, formano un corpo unico essendo contigui tra loro.

⁴ Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011, aggiornata con D.G.R. n.6-887 del 30/12/2019

⁵ Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993



Fig. 3 – Vista aerea degli immobili pignorati (fonte Google Earth)

3.1 L'immobile residenziale

Il **fabbricato di civile abitazione**, entrostante al mappale 91, nasce dalla suddivisione di una vecchia cascina: questa porzione – sottoposta nel 2003 ad un ampliamento – è libera su due lati ed occupa un'area rettangolare di circa 64 m² e si eleva per circa 6,5 metri (figg. 4 e 5). La struttura originaria è in muratura piena portante, mentre l'ampliamento ha un'ossatura portante in cemento armato, svincolata dall'adiacente mediante giunto tecnico al martellamento, su fondazioni continue a trave in c.a. poggianti su una base di magrone a diretto contatto con il terreno di fondazione. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; il tetto ligneo ha copertura in coppi "alla piemontese".

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, collegati tra loro mediante scala interna:

- la zona giorno al piano terreno è costituita dal soggiorno living con cucina a vista, oltre al locale dei servizi igienici (fig. 6);
- la zona notte al primo piano è costituita da due camere e un altro bagno (fig. 7);
- al piano sottotetto c'è l'area non abitabile (fig. 8).



Fig. 4 – La facciata lato sud dell'immobile residenziale



Fig. 5 – La facciata retrostante lato nord

Dalla porta di ingresso al piano terra si accede direttamente al soggiorno *living* con parete attrezzata per la cottura dei cibi e, da questo, attraversato un piccolo disimpegno, al bagno; una scala in c.a. conduce al piano superiore dove si trovano le due camere, che si affacciano sulla balconata, e l'altro bagno; una scala in legno collega il primo piano al sottotetto non abitabile. Il soggiorno e le due camere sono rivolti a sud mentre i due bagni a nord; l'accesso all'edificio, come anche gli spazi residenziali al piano terra, soddisfano i requisiti di movimentazione richiesti per le persone disabili che utilizzano la sedia a ruote.

Nella piccola area retrostante posta a nord è stata eretta – in aderenza all'edificio – una tettoia chiusa con struttura in metallo e tamponature in polivinilcloruro (pvc) di superficie pari a circa 9 m² avente funzione di locale deposito.

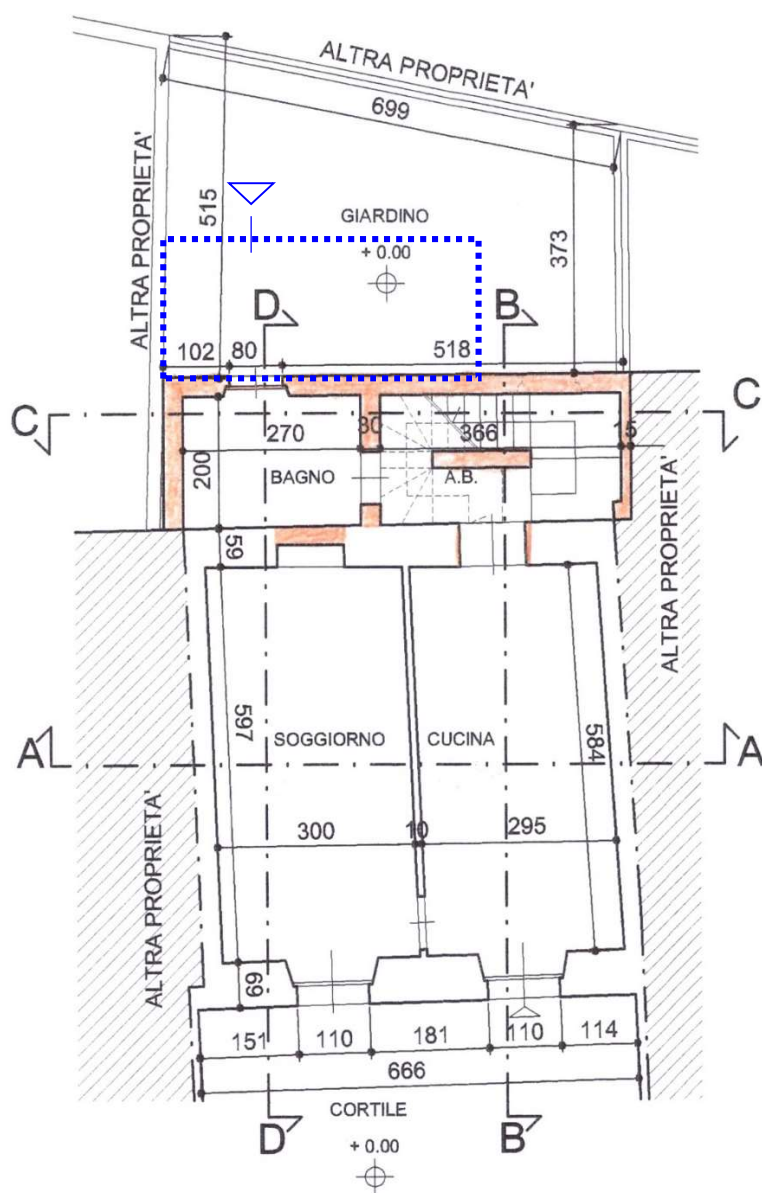
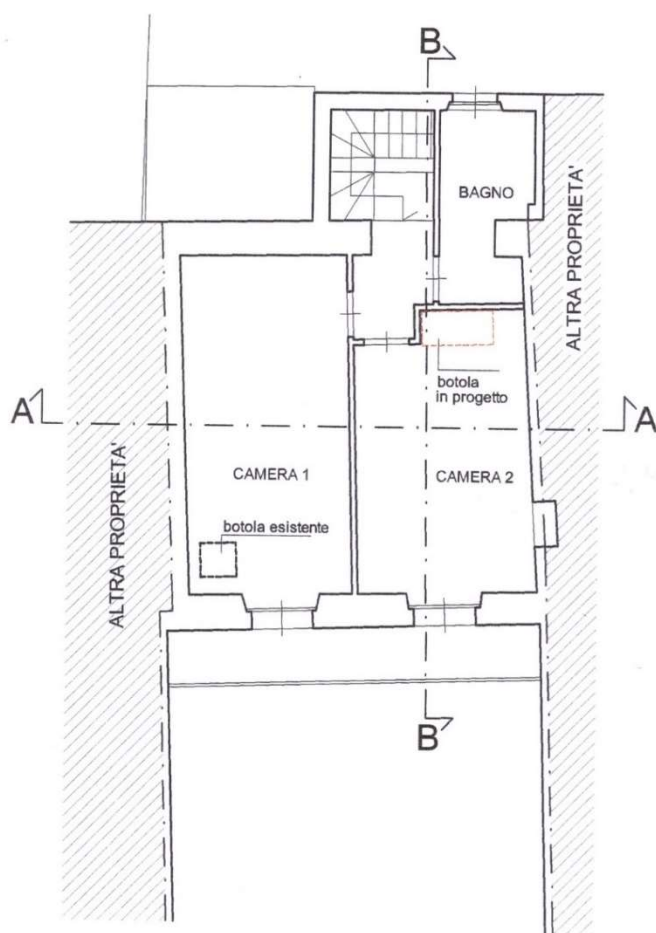


Fig. 6 – Planimetria del piano terreno allegata al Permesso edilizio per l'ampliamento del 2003: durante il sopralluogo si è constatato l'assenza del tramezzo tra il soggiorno e la cucina e la presenza di una tettoia (indicata con il tratteggio blu)

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato; i muri interni sono intonacati e tinteggiati, anche quelli del bagno dove, tuttavia, sono presenti anche piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno. I serramenti esterni, così come gli scuri, sono in alluminio con vetro camera.

In una nicchia posta sulla facciata lato nord è collocata la caldaia a gas che riscalda l'acqua utilizzata sia per gli usi sanitari, sia per l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni. Per quanto riguarda gli scarichi fognari la casa, non essendo collegata alla rete fognaria comunale, è dotata di una fossa tipo Imhoff. Non è installato l'impianto di ascensore.



*Fig. 7 – Planimetria del primo piano
allegata alla DIA del 2005*

In generale, per l'intero edificio, le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone e quindi non appaiono necessari importanti e sostanziali interventi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia tranne che per il lucernaio dove si notano chiari segni di infiltrazione di acqua che hanno causato l'ammaloramento delle parti in legno che rivestono internamente il tetto.

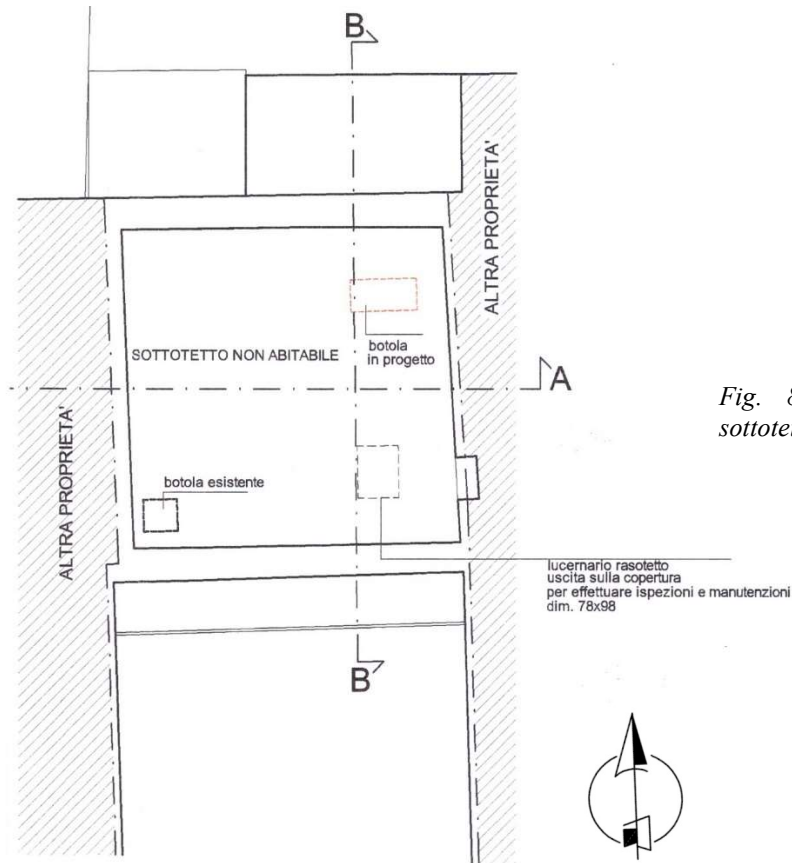


Fig. 8 - Planimetria del piano sottotetto allegata alla DIA del 2005

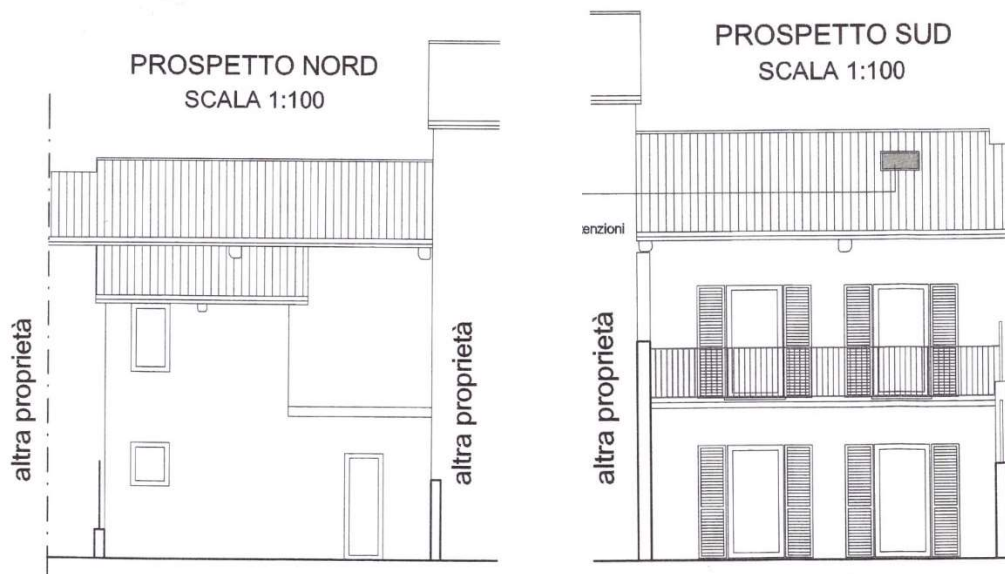
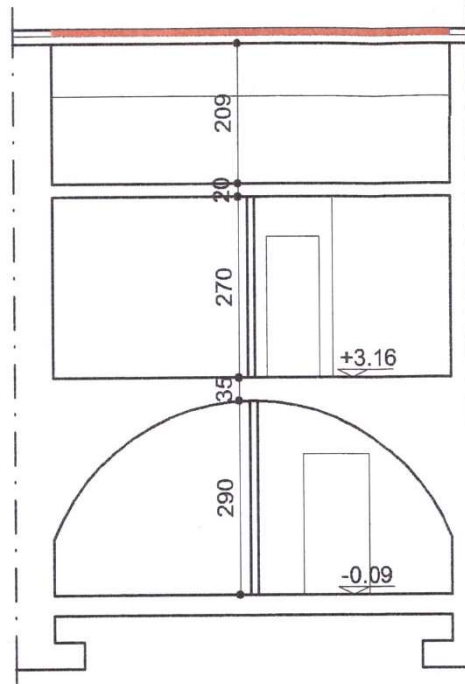


Fig. 9 - Le rappresentazioni dell'edificio viste da nord e da sud allegata alla DIA del 2005

SEZIONE A-A
SCALA 1:100



SEZIONE B-B
SCALA 1:100

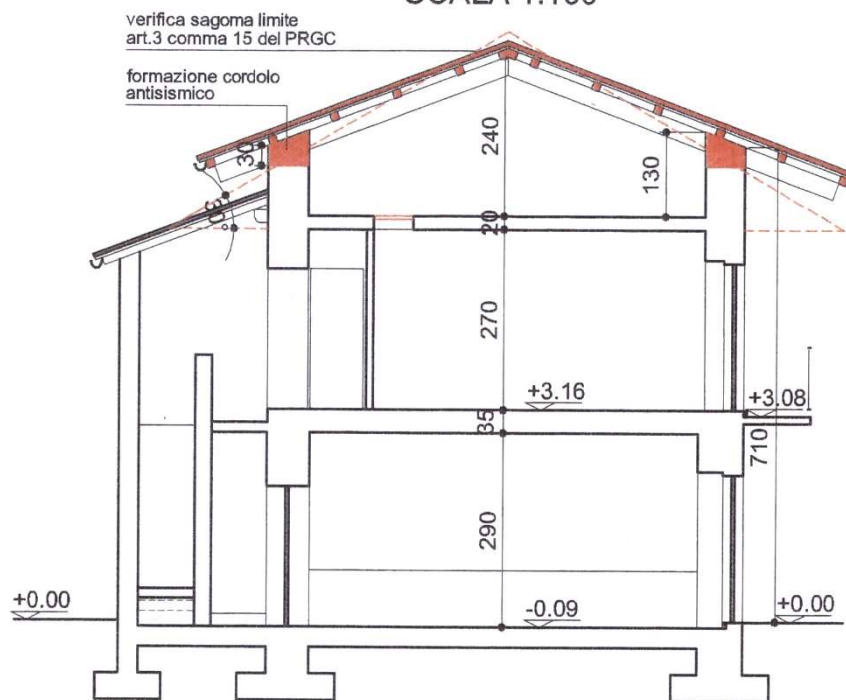


Fig. 10 – Le sezioni dell'edificio allegate alla DIA del 2005



Fig. 11 – L'accesso al soggiorno living al piano terreno



Fig. 12 – Il soggiorno con la zona cucina



Fig. 13 – Il bagno al piano terreno con doccia



← Fig. 14 – La scala in c.a con pedate e alzate in granito che collega il piano terreno al primo piano



Figg. 15 e 16 – Le due stanze al primo piano



← Fig. 17 – La balconata sul cortile lato sud



Fig. 18 – Il bagno al primo piano con vasca



Fig. 19 – Vista dalla finestra del bagno sul lato nord



Fig. 20 – La scala in legno che collega il primo piano al sottotetto



Fig. 21 – Scorcio del piano sottotetto non abitabile

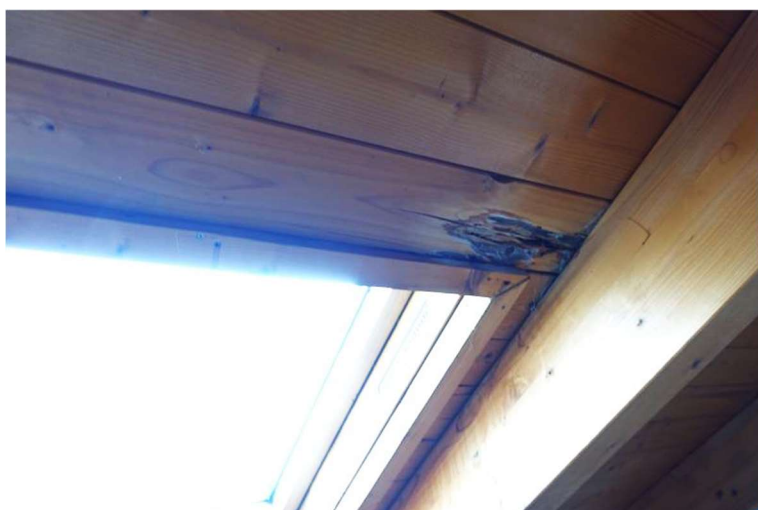


Fig. 22 – Ammaloramento del rivestimento in legno causato da infiltrazioni dal tetto



↑
← Figg. 23 e 24 – La tettoia chiusa eretta nel piccolo cortile sul lato nord dell'edificio



Fig. 25 – La caldaia a gas

3.2 La tettoia

Anche la tettoia chiusa pignorata è una porzione di quella lunga tettoia che si sviluppava parallelamente alla originaria cascina, poi frazionata in diverse proprietà; è plausibile che la tettoia originaria fosse di tipo aperto ma che poi la partizione generò tutte tettoie chiuse.

La principale caratteristica della tettoia è quella di essere il portale di accesso all'area retrostante dove è ubicata la casa pignorata descritta nel § 3.1: essa si estende su circa 50 m² con un'altezza variabile tra 4,50 e 6,25 m ed è sorretta con pilastri in muratura piena, capriate e orditura secondaria in legno; la copertura è con coppi di laterizio alla piemontese; sono presenti lampade per illuminare l'area sottostante costituita da mattonelle di cemento autobloccanti.

Le falde della tettoia coprono anche due piccoli depositi, posti alle estremità nord e sud, per una superficie complessiva di circa 15 m².

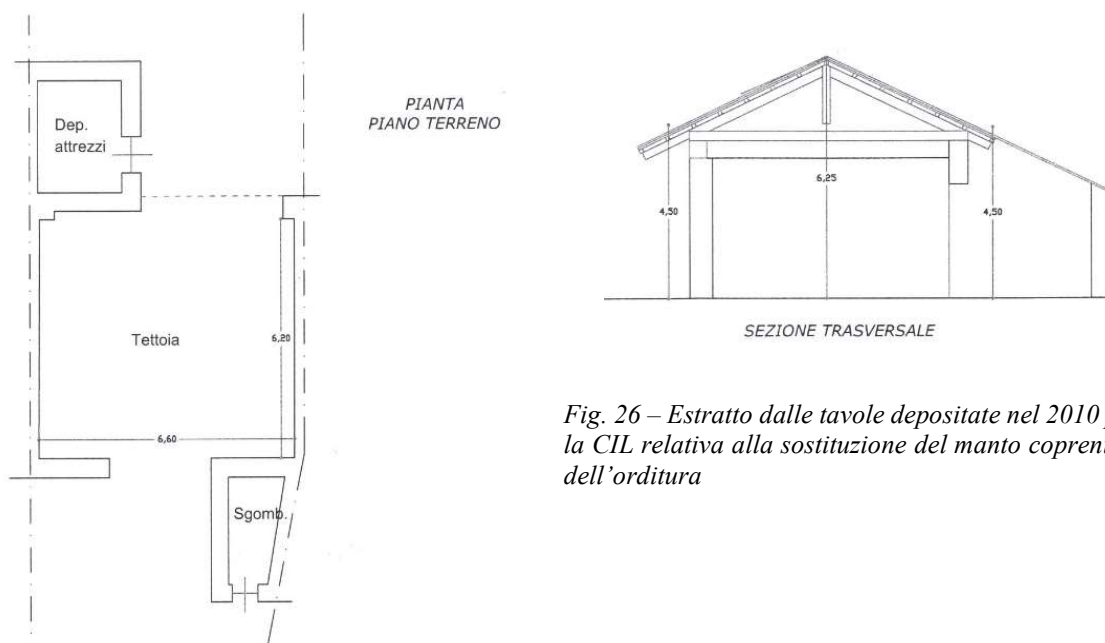


Fig. 26 – Estratto dalle tavole depositate nel 2010 per la CIL relativa alla sostituzione del manto coprente e dell'orditura

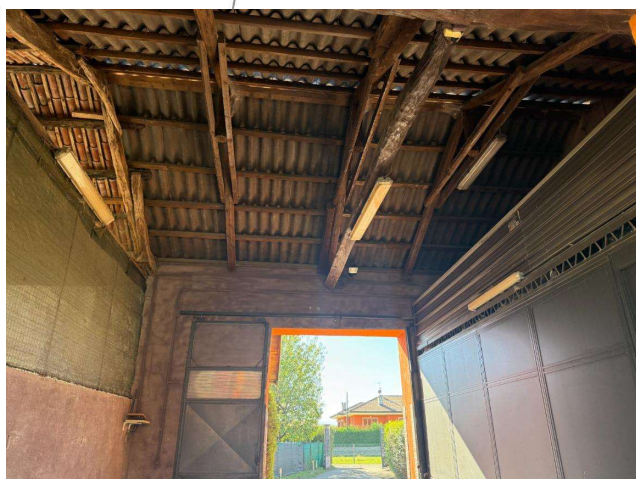


Fig. 27 – La tettoia vista dal basso

3.3 L'ente comune non censibile

Questo spazio, in parte occupato da aiuole e in parte pavimentato con masselli cementizi autobloccanti e con piastrelle in cotto, rappresenta di fatto il cortile della casa e lo separa dalla tettoia: la superficie è di circa 120 m²; nel sottosuolo – per la raccolta degli scarichi fognari – è stata posizionata una vasca settica di tipo Imhoff, completa di vasca sgrassatrice, vasca chiarificatrice e pozzetto d'ispezione.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di una veranda, costruita a ridosso della casa pignorata, con struttura in legno e tamponatura in materiale plastico trasparente per un'area complessiva di circa 24 m², nonché una piccola area in muratura dedicata al *barbecue* in adiacenza alla tettoia che ne costituisce anche la copertura.



Fig. 28 - L'area comune non censibile vista dalla tettoia (a sx) e dal balcone della casa (a dx)



Fig. 29 – Scorcio della veranda



Fig. 30 – Il barbecue

3.4 I terreni

I quattro terreni pignorati costituiscono un corpo unico di forma circa rettangolare (v. fig. 1 a pag. 8) delimitato da siepi, confinante sul lato nord con la tettoia pignorata, ad est ed ovest con altre proprietà, e a sud con la strada Avaro: anche se formalmente sono ancora catastalmente descritti come prati e seminativi, da tempo rappresentano di fatto il giardino pertinenziale della casa pignorata con il viottolo di accesso; la superficie complessiva è di circa 266 m².



Fig. 31 – Vari scorci dei terreni pignorati: si osserva il cancello di ingresso all’area antistante la tettoia pignorata (individuabile dal muro di color arancione), una zona di parcheggio per autovetture, ed un settore a prato

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili risultano essere occupati dall'esecutata ①.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali

Nessuna.

5.1.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Le ricerche ipo-catastali eseguite dallo scrivente in data 12 giugno 2026 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Pinerolo, hanno rilevato che sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che – con il decreto di trasferimento – dovranno essere totalmente obliterate⁶ [all. n. 2]:

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale del 3 luglio 2020 ai numeri R.G. 4125 e R.P. 525

a favore della ***** ,

contro gli esecutati ① e ②,

per complessivi € 290.000,00 a garanzia della restituzione dell'importo di € 145.000,00 ricevuto a titolo di mutuo fondiario con atto a rogito dottor Mattia Chiara, notaio in Torino, del 2 luglio 2020, rep. n. 925 / 793.

⁶ L'obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

5.2.2 *Trascrizioni*

Pignoramento del 31 dicembre 2025 ai numeri R.G. 10592 e R.P. 8559

a favore della *****,

contro gli esecutati ① e ②,

in forza di atto dell'Ufficiale giudiziario della Corte d'appello presso il Tribunale di Torino datato 18 dicembre 2025, n. rep. 29194.

5.2.4 *Altre trascrizioni e limitazioni d'uso*

Nessuna.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Servitù

Nessuna.

6.2 Obblighi comunali

In data 1 dicembre 2003, il Comune acconsentiva all'allora proprietario a scaricare le acque reflue provenienti dall'edificio abitativo nel pozzo assorbente ubicato sotto il sedime dell'ente comune non censibile; nell'”Autorizzazione n. 98” (*all. n. 9*), è riportato quanto segue:

- «1) L'insediamento deve essere caratterizzato da uno scarico inferiore o uguale a 25 m³/giorno;
- 2) i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'insediamento adibito ad abitazione: acque nere provenienti dai wc e acque grigie dai lavabi, lavatrice, lavastoviglie ecc., con esclusione di acque meteoriche, acque bianche; il trattamento minimo dovrà essere garantito attraverso le fasi di: a) sedimentazione primaria, chiarificazione e digestione fanghi in vasca biologica asettica di tipo IMHOFF per le acque nere, b) sedimentazione primaria, rimozione degli olii e dei grassi in vasca sgrassatrice per le acque grigie, c) sedimentazione finale in vasca chiarificatrice per le acque nere e grigie.
- 3) [...]
- 4) svuotamento dei fanghi e crosta biologica di tipo IMHOFF, dei sedimenti della vasca chiarificatrice

nonché dei grassi ed olii della vasca sgrassatrice, tramite ditte autorizzate al trasposto e allo smaltimento finale. Lo svuotamento dovrà essere effettuato almeno una volta all'anno conservando la documentazione attestante l'avvenuto smaltimento di tali residui, ed esibendo la documentazione stessa a richiesta degli organi di controllo. oltre ad essere sempre garantita l'accessibilità, per l'ispezione nei pozzetti appositamente predisposti, si dovrà altresì verificare che non vi sia intasamento del pietrisco costituente il pozzo assorbente e che non si manifestino impaludamenti superficiali nella zona circostante;

5) l'eventuale modifica dell'impianto di trattamento nonché la doverosa destinazione dell'insediamento, dovranno essere notificate preventivamente, presentando nuova istanza autorizzativa agli organi competenti o comunicando l'eventuale cessazione dello scarico a seconda dei casi;

6) la distanza tra il fondo del pozzo assorbente ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a due metri; la falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi a meno di accertamenti chimici e microbiologici e conseguente certificazione della potabilità. Tra il pozzo assorbente e una qualunque condotta, serbatoio o altra opera destinata a servizio di acqua potabile dovrà essere garantita una distanza minima di 50 metri;

7) l'eventuale variazione della proprietà [...] dovrà essere notificata;

8) la durata della presente autorizzazione è limitata ad anni quattro ed è tacitamente rinnovata ogni quadriennio, qualora non incorrano violazioni alle norme e/o l'inosservanza delle prescrizioni autorizzative, nel qual caso si procederà alla revoca ed applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti. [...]»

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con riferimento all'ultimo ventennio, si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà degli immobili pignorati.

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Giovanni Marinone, notaio in Pinerolo (TO), datato **19 novembre 2002**, repertorio numero 45783 raccolta numero 10799 [all. n. 3], i signori ③ e ④, alienarono le unità immobiliari oggi pignorate ai signori ⑤ e ⑥ che acquistavano in parti uguali; il contratto fu trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 2 dicembre 2002 ai numeri 9886 del Registro Generale e 7282 del Registro Particolare, e registrato all'Ufficio degli atti pubblici di Pinerolo in data 5 dicembre 2002 al n. 3013.

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Mattia Chiara, notaio in Torino, datato **2 luglio 2020**, rep. n. 924 racc. n. 792 [all. n. 4], i sovra generalizzati ⑤ e ⑥ vendono gli immobili ai sovra generalizzati ① e ②, che acquistavano in regime patrimoniale di comunione legale e parti uguali; il contratto viene trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 3 luglio 2020 ai nn. R.G. 4116 e R.P. 3194.

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Come sopra accennato, sia la casa sia la tettoia, sono porzioni di un vecchio cascinale di cui, però, le ricerche effettuate presso l'archivio edilizio non hanno permesso di individuarne l'anno di costruzione: tuttavia, considerata la posizione e l'originaria tipologia agricola, è presumibile il fabbricato abitativo sia stato eretto ai primi del Novecento con le consuete caratteristiche strutturali / costruttive dell'epoca (struttura portante con muratura piena, orizzontamenti in mattoni o con putrelle e tavelloni, tetto con orditura in legno e manto di coppi, ballatoi in legno, sottotetto ad uso accessorio).

8.1 Pratiche edilizie

In data 26 marzo 1986 l'allora proprietaria ④ presentò istanza – ai sensi della legge 47/85 – per ottenere una concessione in sanatoria di alcune opere realizzate senza autorizzazione nel gennaio 1982:

- bagno al piano terreno ricavato da bagno già esistente,
- suddivisione di un vano al primo piano in due camere,
- formazione balcone e relativa scala per accesso al primo piano lato sud,
- apertura finestra al primo piano lato nord.

In data 26 ottobre 1989 il Comune autorizzò le opere con la Concessione in sanatoria n. 143 (all. n. 5).

Il 30 gennaio 2003 gli allora proprietari ⑤ e ⑥ presentarono la Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) per i seguenti lavori di restauro e risanamento

- demolizione e rifacimento tramezzature interne,
- modifica di aperture nella facciata lato sud,
- sostituzione degli infissi nella facciata sud, rifacimento dei pavimenti,

- rifacimento degli impianti tecnologici (termico, idraulico-sanitario, ed elettrico),
- sistemazione della recinzione esterna
- arretramento del cancello di ingresso alla proprietà sul lato sud,
- sistemazione della recinzione esterna.

I lavori – su progetto dell’arch. ***** – iniziarono il 20 febbraio 2003 e vennero ultimati il 15 febbraio 2006.

La D.I.A. è stata rubricata al numero 2 / 2003 (*all. n. 6*).

Successivamente, il 6 marzo 2003 ⑤ e ⑥ presentarono istanza per essere autorizzati ad ampliare la costruzione residenziale con la realizzazione di un nuovo volume collocato sul fronte nord dell’edificio costituito da un vano scala per la salita al primo piano (in sostituzione della scala esterna sul lato sud), oltre a due bagni (uno al piano terra e l’altro al piano primo).

Il 18 luglio 2003 il Comune autorizzò i lavori con il Permesso di costruire n. 24 / 03⁷ (*all. n. 7*); il progettista e direttore dei lavori architettonici fu l’arch. *****, mentre il progettista e direttore dei lavori strutturali fu l’ing. *****.

I lavori – affidati alla ditta ***** – iniziarono il 5 agosto 2003 e terminarono il 4 agosto 2006, il collaudo finale fu affidato all’ing. *****.

Il 6 agosto 2003 ⑤ e ⑥ presentarono istanza per ottenere l’autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche in ricettore diverso dalla pubblica fognatura: il progetto – a firma dell’arch. ***** – comprendeva una vasca settica di tipo Imhoff, completa di vasca sgrassatrice, vasca chiarificatrice e pozzetto d’ispezione.

L’autorizzazione fu concessa in data 1 dicembre 2003 con il n. 98 (*all. n. 9*).

Il 21 marzo 2005 ⑤ e ⑥ presentarono la Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) per i seguenti lavori in modifica della D.I.A. 2/03 e del Permesso di costruire n. 24/03:

- rifacimento della copertura con totale sostituzione della struttura principale del tetto in legno e del manto in tegole,
- realizzazione di cordolo sismico perimetrale,

⁷ Per il rilascio della concessione il Comune ritenne necessario un atto di assenso dei proprietari degli immobili confinanti per consentire l’ampliamento in deroga alle distanze legali: tale assenso fu sottoscritto con due scritture private avanti il notaio Mauro Paschetta di Pinerolo nelle date 23 giugno 2003, rep. 80.792, e 27 giugno 2003, rep. 81.120, e successivamente trascritte a Pinerolo il 15 luglio 2003 ai n. R.G 6349 e 4737 (*all. n. 8*)

- realizzazione di botola interna alla camera del primo piano per l'inserimento di una scala retrattile per accedere al sottotetto non abitabile,
- inserimento di un lucernaio rasotetto per consentire l'accessibilità e la manutenzione alla copertura dall'esterno

La D.I.A. è stata rubricata al numero 37 / 2005 (*all. n. 10*).

L'arch. ***** e l'ing. ***** furono rispettivamente progettista e direttore dei lavori architettonici e progettista e direttore dei lavori strutturali; i lavori – affidati alla ditta ***** – terminarono il 6 ottobre 2006.

In data 9 settembre 2010 ⑤ e ⑥ presentarono Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) rubricata al n. 22/2010 (*all. n. 11*) per interventi di edilizia libera costituenti nella sostituzione del manto di copertura della tettoia e posa di nuova listellatura.

Il progetto di ristrutturazione fu firmato dal geom. Franco Bruno ed eseguito dalla ditta *****; i lavori terminarono il 3 novembre 2010

Quindi, riassumendo, nell'archivio edilizio comunale è conservata la seguente documentazione:

autorizzazioni comunali	Opere eseguite
C.E. in sanatoria n. 143 / 1989	bagno al piano terra, suddivisione camera al primo piano, balcone al primo piano e scala di accesso esterna
DIA n. 2 / 03, prot. n. 1132 / 03	restauro e risanamento conservativo
Permesso edilizio n. 24 / 03	Ampliamento dell'edificio sul lato sud
Autorizzazione n. 98 /03, prot. 13897 / 03	impianto di scarico delle acque reflue in vasca di raccolta privata
D.I.A. n. 37 / 05 prot. 9099 / 06	cordolo sismico perimetrale e struttura del tetto e copertura; botola interna per il sottotetto, lucernaio
C.I.L n. 22 / 10, prot. 11617 / 10	Sostituzione manto copertura tettoia

8.2 La dichiarazione di agibilità

A séguito dei lavori di restauro, risanamento conservativo e ampliamento del fabbricato relativi di cui alla D.I.A n. 2 / 03, Permesso di costruire n. 24 / 03, e D.I.A. n. 37 / 05 il Comune rilasciò l'agibilità dell'edificio in data 14 maggio 2007, prot. n. 2851 / 6022 (*all. n. 12*).

8.3 La certificazione energetica

In data 15 giugno 2020 il geom. ***** rilasciava per l'unità immobiliare residenziale l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n. 2020 202636 0043 con validità di dieci anni (*all. n. 13*).

8.4 Destinazione urbanistica ed eventuali vincoli

Sulla base di quanto indicato dall'art. 21 del Piano Regolatore Generale del Comune di Bricherasio⁸, gli immobili pignorati sono inseriti nell'area normativa "A – Zona agricola". Per quanto riguarda i vincoli, a causa della vicinanza al torrente Pellice, gli immobili rientrano nella "fascia di piena catastofica".

9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

9.1 Conformità edilizia

L'immobile residenziale non risulta conforme poiché sono state collocate due strutture aderenti ad esso nel cortile esterno, e precisamente una tettoia chiusa sul lato nord (v. figg. 23 e 24 a pag. 21), e una veranda sul lato sud (precisamente sull'ente comune non censibile, v. fig. 29 a pag. 23).

Anche la tettoia, nel suo complesso, non risulta conforme poiché la copertura in coppi è stata ampliata sul lato nord, andando a coprire una piccola area *barbecue* costruita anch'essa sull'ente comune non censibile.

Queste opere, non essendo state autorizzate dall'amministrazione comunale, dovranno essere smantellate (per una spesa stimata di circa 3.000,00 €).

Si osserva, infine, che non risulta alcuna pratica edilizia per la scala in legno che conduce al sottotetto non abitabile: sarà necessario presentare una "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 6 del D.P.R 380 / 2001 (per una spesa stimata di circa 2.500,00 € comprensiva dell'onorario del professionista e sanzioni amministrative).

⁸ Il PRGC è stato approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 8-4547 del 26.11.2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 12.12.2001; successivamente sono state predisposte alcune varianti allo strumento urbanistico di cui l'ultima, la n. 9, è stata approvata con deliberazione del C.C. n. 27 del 28.09.2017; il testo del PRGC è interamente pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune all'indirizzo: <https://www.comune.brigherasio.to.it/it-it/servizi/catasto-e-urbanistica/piano-regolatore-generale-comunale-prgc-68-13842-1-e1882d848dcf46a2af0016515787cc6a>

9.2 Conformità catastale

La documentazione catastale degli immobili risulta conforme tranne le planimetrie catastali:

- ☞ dell'immobile residenziale dove si nota l'assenza del piano sottotetto non abitabile, oltre all'indicazione di un tramezzo al piano terra che nel progetto del 2003 divideva l'unico locale in due stanze separate,
- ☞ della tettoia dove è errata l'indicazione dell'accesso al locale deposito posto a sud della stessa tettoia.

Sarà quindi necessario aggiornare le planimetrie catastali.

9.3 Conformità urbanistica

Gli immobili risultano conformi.

9.4 Conformità dati catastali / atto

Esaminando i diversi atti di compravendita, i dati ivi descritti sono conformi a quanto riportato sui documenti catastali.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Sebbene gli immobili rappresentino entità ipoteticamente alienabili separatamente, per motivi di razionalità e di efficacia della procedura esecutiva, è preferibile raggrupparli in un unico lotto.

10.1 La superficie ponderata complessiva

La superficie totale⁹ delle unità immobiliari (fabbricati e terreni) – utilizzata ai fini della valutazione economica complessiva per la vendita all'asta – viene determinata sommando le varie superfici, ma ponderate, secondo la seguente tabella:

⁹ Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* edito dell'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria"*, del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

	immobili	Superficie [m ²]	Coefficiente differenziazione	Superficie ponderata [m ²]
abitazione	primo piano	≈ 62	1	≈ 62
	piano terra	≈ 39	0,8	≈ 31
	sottotetto non abitabile	≈ 34	0,3	≈ 10
tettoia	tettoia / locali deposito e sgombero	≈ 60	0,2	≈ 30
area esterna	cortile lato nord	≈ 30	0,1	≈ 3
	ente comune non censibile (cortile lato sud)	≈ 114	0,1	≈ 11
	terreni (giardino esterno)	≈ 266	0,02	≈ 5
<i>totale superficie ponderata</i>				≈ 152

Tabella 1 – La superficie ponderata totale dei vari immobili

10.2 Calcolo del valore di mercato (OMV)

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale¹⁰;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie¹¹.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della comparazione diretta, il cosiddetto *metodo sintetico - comparativo*, con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

¹⁰ Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

¹¹ Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box auto), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

➤ agenzie immobiliari	550,00 – 1.100,00 €/m ²
➤ Agenzia delle Entrate ¹² :	500,00 – 1.000,00 €/m ²

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell'immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nei §§ 2, 3, e 9 lo scrivente Esperto stima un valore¹³ di **800,00,00 €/m²**

10.3 Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto

Come già descritto nel § 9 il valore del lotto deve essere adeguato e corretto per i seguenti motivi:

causa deprezzamento	valore (€)
smontaggio veranda e tettoia	– 3.000,00
C.I.L.A in sanatoria e aggiornamento catastale	– 2.500,00

Applicando i fattori sopra elencati si ottiene che il valore di mercato dei due immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è:

LOTTO UNICO	$152 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/m}^2 - (3.000,00 + 2.500,00) = \mathbf{116.100,00 \text{ €}}$
--------------------	---

10.4 Valore di vendita giudiziaria (FJV):

Il valore sopra ricavato viene ulteriormente ridotto per:

differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	10 %
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 800,00

¹² Valori dichiarati negli atti di compravendita dal luglio 2021 al marzo 2025 in un raggio di 1 km dalla Borgata Avaro per immobili di categoria catastale A2, A3 e A7

¹³ 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.

Quindi in definitiva si ha che il **valore di vendita giudiziaria** del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è pari a:

LOTTO UNICO	$116.100,00 \text{ €} \times 0,9 - 800,00 \text{ €} = 103.690,00$ che arrotondato per eccesso diventa <u>104.000,00 euro</u>
--------------------	---

Si precisa, infine, che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377, 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio).



CONCLUSIONI – scheda riassuntiva

Nel presente capitolo si riassumono schematicamente le risultanze della relazione tecnica.

Esecuzione immobiliare n. 857 / 2025																																				
Immobili in Bricherasio, strada Avaro n. 26/C	A. fabbricato residenziale a due piani f.t. oltre sottotetto B. tettoia con due locali deposito C. ente comune non censibile D. terreno E. terreno F. terreno G. terreno																																			
dati catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Fg.</th><th>Part.</th><th>Sub.</th><th>Cat.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td rowspan="7">37</td><td rowspan="3">91</td><td>102</td><td>A/3</td></tr> <tr> <td>B</td><td>104</td><td>C/7</td></tr> <tr> <td>C</td><td>101</td><td></td></tr> <tr> <td>D</td><td>92</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>E</td><td>457</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>F</td><td>460</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>G</td><td>461</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Fg.	Part.	Sub.	Cat.	A	37	91	102	A/3	B	104	C/7	C	101		D	92			E	457			F	460			G	461		
	Fg.	Part.	Sub.	Cat.																																
A	37	91	102	A/3																																
B			104	C/7																																
C			101																																	
D		92																																		
E		457																																		
F		460																																		
G		461																																		
proprietari	*****																																			
occupazione	*****																																			
anni di costruzione	inizio '900, ristrutturazione negli anni 1986 e 2003																																			
Formalità	☞ ipoteca giudiziale del 3/7/2020 ai nn. R.G. 4125 e R.P. 525 ☞ pignoramento del 31/12/2025 ai nn. R.G. 10592 e R.P. 8559																																			
valore di vendita giudiziarla	Lotto unico: 104.000, 00 Euro																																			

Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con osservanza.

Torino, 14 giugno 2026

L'esperto

ing. Umberto Schirosi

ALLEGATI

- Allegato n° 1* Documentazione catastale
- Allegato n° 2* Formalità
- Allegato n° 3* Atto di compravendita
- Allegato n° 4* Atto di compravendita
- Allegato n° 5* Concessione edilizia in sanatoria n. 143/89
- Allegato n° 6* DIA n. 2/2003
- Allegato n° 7* Permesso di costruire n. 248//2003
- Allegato n° 8* Costituzione di diritti reali a diritto gratuito
- Allegato n° 9* Autorizzazione di scarico di acque reflue n. 98/2003
- Allegato n° 10* DIA n. 37/2005
- Allegato n° 11* CIL N. 22/2010
- Allegato n° 12* Agibilità
- Allegato n° 13* APE (attestazione di prestazione energetica)