

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 147/2025

G.E. DOTT.SA DEBERNARDI GIOVANNA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico BENE 1 - 2 - 3.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13

In data 15/09/2025, il sottoscritto Geom. Trossello Davide, con studio in Via Giacomo Buffa, 10 A - 10081 - Castellamonte (TO), email davide.trossello@libero.it, PEC davide.trossello@geopec.it, Tel. 0124 581910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33

## DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale abitativo, da terra a tetto, elevato a due piani fuori terra, con sottotetto, entrostante ad area pertinenziale, composto da due unità immobiliari abitative ed una unità accessoria a destinazione tettoia. Il fabbricato è dotato di un accesso carraio/pedonale collegato a Via Colombaro.

L'immobile è così composto: 1° UIU abitativa sub 3, a piano terreno cucina, ingress/soggiorno, camera, disimpegno, bagno, deposito e cantina; a piano primo accessibile da scala interna, corridoio, camera, bagno con disimpegno; sottotetto. 2° UIU abitativa sub 9, a piano terreno due camere e bagno; a piano primo accessibile da scala interna, due camere; sottotetto. 3° UIU accessoria sub 11, a piano primo tettoia a nudo tetto.

L'immobile è ubicato nel concentrico del Comune di San Sebastiano da Po, con destinazione prettamente residenziale; sono presenti parcheggi pubblici, locali destinati a bar-ristoranti, asilo e scuola, negozi di alimentari/supermercati. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO BENE 1 - 2 - 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**XXXXXXXXXX**

Nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Via Colombaro 33

10020 - San Sebastiano da Po (Torino (TO))

**XXXXXXXXXX**

Nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Via Colombaro 33

10020 - San Sebastiano da Po (Torino (TO))

**XXXXXXXXXX**

Nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Via Camillo Benso di Cavour 10

10020 - San Sebastiano da Po (Torino (TO))

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 4/6)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)

I signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXX, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario.

## CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento, in un unico corpo confinano da nord in senso antiorario con altre UIU sub 8 e sub 2, il torrente Leona, altra UIU sub 13 e le particelle 167 e 304 dello stesso foglio 14.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE SUB 3	52,00 mq	75,50 mq	1	75,50 mq	2,95 m	T
ABITAZIONE SUB 3	34,60 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,60 m	1
ACCESSORI SUB 3	18,10 mq	23,20 mq	0,25	5,80 mq	2,75 m	0
BALCONE SUB 3	4,30 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	0,00 m	1
TETTOIA SUB 11	42,30 mq	46,50 mq	0,25	11,63 mq	3,50 m	T
ABITAZIONE SUB 9	70,60 mq	92,60 mq	0,50	46,30 mq	2,70 m	T

ABITAZIONE SUB 9	68,40 mq	92,60 mq	0,50	46,30 mq	2,60 m	1
BALCONE SUB 9	11,30 mq	11,30 mq	0,3	3,39 mq	1,00 m	0
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>243,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1994 al 30/04/1996	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 5 Categoria C7
Dal 17/09/1994 al 30/06/1996	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 4 Categoria A4
Dal 17/09/1994 al 14/10/2002	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 253,06
Dal 30/04/1996 al 14/10/2002	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 11 Categoria C7 Cl.U
Dal 30/04/1996 al 14/10/2002	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1 Rendita € 191,35
Dal 14/10/2002 al 28/10/2025	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 11 Categoria C7 Cl.U, Cons. 42 Superficie catastale 48 mq Rendita € 39,04 Piano 1
Dal 14/10/2002 al 28/10/2025	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 253,06 Piano T-1
Dal 14/10/2002 al 28/10/2025	XXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 329, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 181 mq Rendita € 191,35 Piano T-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto Il Sig. XXXXXXXXXX risulta deceduto in data 16/06/2019.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	329	3		A3	1	5	114 mq	253,06 €	T-1	
	14	329	9		A4	1	6,5	181 mq	191,35 €	T-1	
	14	329	11		C7	U	42	48 mq	39,04 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti in quanto:

- planimetria sub. 3: a piano terreno non è stato rappresentato il bagno presente sul retro, non risultano corrette alcune destinazioni di utilizzo dei locali. Non sono rappresentate delle aperture di passata interna tra i locali ed alcuni serramenti esterni.
- planimetria sub. 9: a piano terreno non è stato rappresentato il nuovo WC all'interno di una camera preesistente, non è stata rappresentata un'apertura di passata interna verso la cantina dell'UIU sub 3.
- planimetria sub 11: sussiste corrispondenza catastale.

**Dovrà seguire, dopo la regolarizzazione edilizia, aggiornamento, con la redazione di n° 2 variazioni catastali per esatta rappresentazione grafica e diversa disposizione degli spazi interni. Il costo stimato per la redazione delle variazioni catastali è di €. 450,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali e diritti catastali stimati in €. 140,00.**

### PRECISAZIONI

In seguito a richiesta informativa presso l'ufficio demografici del Comune di San Sebastiano da Po, si è potuto constatare che i Signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX risultano residenti nel fabbricato oggetto di pignoramento, sito in San Sebastiano da Po, Via Colombaro 33 (UIU sub 3), mentre la Signora XXXXXXXXXX, in San Sebastiano da Po, Via Camillo Benso di Cavour n°10.

### PATTI

**Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà dei soggetti esecutati. Si precisa che non è stata redatta la successione in morte del Sig. XXXXXXXXXX, e gli esecutati, hanno accettato l'eredità con**

**beneficio di inventario. Per la redazione della pratica di successione si stima un costo per prestazioni professionali pari ad euro 1.000,00 oltre oneri di legge e imposte/tasse fisse stimate in circa euro 3.000,00**

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data il 28/10/2025 l'Unità Immobiliare Urbana SUB 3 oggetto di pignoramento si presentava in mediocri condizioni manutentive, ammobiliata ed abitata dai Signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, mentre le Unità Immobiliari Urbana SUB 9 e 11 risultavano in scarso stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

---

Il cortile individuato catastalmente nell'elaborato planimetrico con il sub 12, risulta essere ad uso esclusivo ad uso comune delle unità immobiliari pignorate. L'accesso pedonale e carraio, avviene transitando su strada privata collegata alla Via Colombaro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Le U.I.U. oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo del 28/10/2025, non sono risultate essere gravate da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", e la stessa ha dato esito negativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 28/10/2025, gli immobili oggetto di esecuzione risultavano costituiti da due unità immobiliari ad uso abitativo e da un'unità pertinenziale adibita a tettoia, il tutto insistente su un unico fabbricato elevato su due piani fuori terra con sottotetto. Completa il compendio un'area di pertinenza esclusiva alle UIU. L'immobile principale, adibito ad abitazione (UIU foglio 14, particella 329 sub 3), si presentava in condizioni manutentive mediocri, non essendo stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione o manutenzione. L'immobile secondario, anch'esso destinato ad abitazione ma attualmente non utilizzabile (UIU foglio 14, particella 329 sub 9), si presentava in scarso stato di conservazione. I locali risultavano privi di impianti e in stato di abbandono, con condizioni manutentive risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione (primi anni del '900). Si rilevavano evidenti segni di degrado delle murature, solai puntellati, assenza di parte dei serramenti esterni e balcone del piano primo in legno in precarie condizioni. Fa eccezione un vano al piano terra oggetto di recenti interventi interni, con realizzazione di un nuovo bagno. Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su due piani fuori terra ed è realizzato con strutture verticali portanti in muratura di mattoni e pietra. Le strutture orizzontali del piano primo e del sottotetto sono costituite in parte da solai in putrelle e laterizio e in parte in cemento armato. La copertura è a due falde inclinate, con struttura lignea e manto in coppi laterizi. Le pareti esterne risultano in parte al grezzo e in parte intonacate, mentre i balconi sono realizzati in parte in calcestruzzo armato e in parte in legno, con parapetti in ferro lavorato. L'unità abitativa principale, censita al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 329 sub 3, è disposta su piano terra e primo. Le finiture interne comprendono pavimentazioni in ceramica smaltata al piano terra, mentre al piano primo si riscontrano pavimenti in graniglia e ceramica. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno, ad eccezione di alcune con inserti in vetro. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte a vista. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da

caldaia a pellet, attualmente non funzionante. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno con vetro singolo, dotati di sistemi oscuranti del tipo persiane in legno. L'area esterna pertinenziale, di uso esclusivo, risulta prevalentemente destinata a cortile e a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai beni pignorati, effettuato in data 28/10/2025, gli stesso risultavano occupati dai debitori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/2002 al 19/08/2025	XXXXXXXXXX; XXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		XXXXXXXXXX	14/10/2002	59618	20220
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	16/10/2002	43512	30309
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	AGENZIA ENTRATE TORINO	25/10/2002	4172		

Periodo	Proprietà	Atti			
16/09/2018	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; XXXXXXXXXX	<b>ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFIO DI INVENTARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		XXXXXXXXXXXX	05/11/2018	110/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	11/06/2019	23901	16793

In data 16/09/2018, è deceduto il Sig. XXXXXXXXX. In data 11/06/2019 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, al n° Generale 23901 e n° Particolare 16793 è stata trascritta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore dei Signori XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 18/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 16/10/2002  
Reg. gen. 43513 - Reg. part. 8191  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di XXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: XXXXXXXXX  
Data: 14/10/2002  
N° repertorio: 59619
- **Ipoteca Legale** derivante da Uniriscossioni SPA  
Iscritto a Torino 2 il 24/03/2006  
Reg. gen. - - Reg. part. 3363  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.925,14  
A favore di XXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 80.462,57  
Rogante: XXXXXXXXX  
Data: 16/03/2006  
N° repertorio: 108698  
N° raccolta: 110
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Torino 2 il 18/08/2022  
Reg. gen. - - Reg. part. 7444  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di XXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 85.000,00

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 06/08/2025

Reg. gen. 37219 - Reg. part. 27699

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

**Oneri di cancellazione**

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: - € 294,00 per il pignoramento - € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria) - € 59,00 bolli - 0,50 sul valore di ogni titolo. A detto importo, a carico dell'aggiudicatario, andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile in oggetto ricade urbanisticamente all'interno del P.R.G.C. del Comune di San Sebastiano da Po, in zona B-RESIDENZIALE.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presentata al protocollo del Comune di San Sebastiano da Po in data 18/12/2025, il sottoscritto in data 15/01/2026 ha ricevuto via PEC, dall'Ufficio Tecnico i sottoelencati titoli autorizzativi edilizi:

- 1) Autorizzazione 71/00 del 30/12/2000 per allacciamento alla fognatura;
- 2) Permesso di Costruzione n°9/03 del 20/12/2003 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale. NON RITIRATO
- 3) INAGIBILITA' prot. 1683 del 07/04/2014 per l'UIU foglio 14 part. 329 sub 9;
- 4) SCIA prot. 144 DEL 14/01/2016 per manutenzione straordinaria di fabbricato civile.

N.B. Non è stata reperita pratica di agibilità.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in comune, sono emerse le seguenti difformità:

**UIU foglio 14 part. 329 sub 3**

A piano terreno nel vano chiamato "disimpegno" ad uso cucina, presenza di porta anziché di finestra rappresentata. Nel secondo vano chiamato "disimpegno" presenza di finestra anziché porta rappresentata. Nello sgombero presenza di porta verso l'esterno. Non risultano corrette alcune destinazioni di utilizzo dei locali.

**UIU foglio 14 part. 329 sub 9**

Nel vano chiamato "camera", presenza di diversa distribuzione interna, con creazione bagno e predisposizione per nuova cucina. Apertura di porta di passata interna in collegamento con la cantina retrostante.

Le irregolarità planimetriche alla distribuzione interna e difformità prospettiche, potranno essere regolarizzate nel corso della presentazione di pratica edilizia, per un costo stimato di €. 2.000,00 oltre oneri di legge per le prestazioni professionali, oltre diritti di segreteria stimati in €. 90,00 ed oblazione pari ad euro 1.032,00.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE in data 21/01/2026, è stata constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica di tutte e due le unità immobiliari abitative. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00 cadauno, oltre oneri di legge e diritti.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1-2-3** – n° 2 Appartamenti e n° 1 Tettoia, ubicati a San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33.

Fabbricato residenziale abitativo, da terra a tetto, elevato a due piani fuori terra, con sottotetto, entrostante ad area pertinenziale, composto da due unità immobiliari abitative ed una unità accessoria a destinazione tettoia. Il fabbricato è dotato di un accesso carraio/pedonale collegato a Via Colombaro.

L'immobile è così composto: 1° UIU abitativa sub 3, a piano terreno cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, deposito e cantina; a piano primo accessibile da scala interna, corridoio, camera, bagno con disimpegno; sottotetto. 2° UIU abitativa sub 9, a piano terreno due camere e bagno; a piano primo

accessibile da scala interna, due camere; sottotetto. 3° UIU accessoria sub 11, a piano primo tettoia a nudo tetto. L'immobile è ubicato nel concentrico del Comune di San Sebastiano da Po, con destinazione prettamente residenziale; sono presenti parcheggi pubblici, locali destinati a bar-ristoranti, asilo e scuola, negozi di alimentari/supermercati.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 14, Part. 329, Sub. 3, Categoria A3;
- Fg. 14, Part. 329, Sub. 9, Categoria A4;
- Fg. 14, Part. 329, Sub. 11, Categoria C7.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli immobili sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue: 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili all'immobile oggetto di pignoramento, decurtandone una percentuale considerata la contrattazione ai fini della vendita; 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerato che gli immobili oggetto di pignoramento, risultano in parte di una categoria inferiore, di tipo popolare A/4. Le ricerche hanno prodotto un valore al metro quadro pari ad € 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Bene N° 2 - Bene N° 3 - - 2°</b> Appartamenti con unità accessoria e area cortilizia, in San Sebastiano da Po (TO) - Via Colombaro 33	243,71 mq	350,00 €/mq	€ 85.298,50 - 10% = 76.768,65	100,00%	€ 76.768,65
Valore di stima:					€ 76.768,65
Oneri e diritti catastali per variazione catastale, imposte/tasse successione, regolarizzazioni edilizie, redazione APE e Cancellazioni formalità pregiudizievoli					€ - 10.500,00
Valore di stima finale:					€ 66.268,65

**Valore finale di stima arrotondato per difetto:  
€ 66.000,00 (sessantaseimila/00)**

Indicazioni rilevanti per il G.E.:	pag. 3 LOTTO UNICO (BENE 1 - 2 - 3)
	pag. 4 TITOLARITA' / DIRITTI POSTI IN VENDITA
	pag. 5-6 LOTTO UNICO - CORRISPONDENZA CATASTALE
	pag. 6-7 LOTTO UNICO - PATTI
	pag. 7 LOTTO UNICO - STATO DI OCCUPAZIONE
	pag. 8 LOTTO UNICO - PROVENIENZE VENTENNALI-ACCETTAZIONE TACITA
	pag. 8-9 LOTTO UNICO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
	pag. 10-11 LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA/APE
	pag. 11-12 LOTTO UNICO - STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO BENI 1-2-3

A seguito di comunicazioni da parte dell'IVG all'esecutato, è stato effettuato sopralluogo congiunto del bene pignorato in data 28/10/2025.

Copia della presente relazione sarà fatta pervenire al creditore ed al debitore tramite servizio postale mediante raccomandata A.R. od a mezzo mail, così come previsto dall'art. 163 bis "disposizioni per l'attuazione del c.p.c."

Il sottoscritto rimane in attesa di eventuali note delle parti che, nel caso in cui venissero fatte pervenire, lo scrivente provvederà a depositarne copia presso la cancelleria presentandosi poi all'udienza già fissata per rendere i chiarimenti necessari.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castellamonte, li 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Trossello Davide