



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



G.E. Dott. AUGUSTO SALUSTRI



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 161/2025



******Omissis******

******Omissis******



contro

******Omissis******

******Omissis******



Giuramento 21/10/2025

Rinvio 30/12/2025



Perizia dell'Esperto Arch. Elisa D'Agostino



SOMMARIO

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2025 del R.G.E.....	3
Lotto Unico – Valore base d'asta € 177.000,00.....	3
Incarico	4
Premessa.....	4
Creditori iscritti ed intervenuti.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico	5
Particolarità da segnalare	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli ed oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti Lotto Unico	12

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 177.000,00

Bene N° 1 - Villa a schiera su tre piani (PT-1-2)			
Ubicazione:	Fogizzo (TO) - Via Galliano 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento in villa su tre piani. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 673, Sub. 2, Categoria A/7	Superficie commerciale	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Non si segnalano difformità		
Descrizione:	Villa a schiera libera su tre lati in zona di espansione edilizia del Comune di Fogizzo limitrofa al centro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Autorimessa e due posti auto coperti			
Ubicazione:	Fogizzo (TO) - Via Galliano 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa e posti auto coperti identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 673, Sub. 3, Categoria C/6	Superficie commerciale	69,30 mq (Box coeff. 0.60=19 mq) (Posti auto coef. 0.25 = 11.0 mq)
Stato conservativo:	Il box è costituito da un ampio locale in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e i posti auto sono coperti da una tettoia in legno.		
Descrizione:	Autorimessa posta al PT della villa con ingresso da via privata e posti auto limitrofi al box nel cortile pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

INCARICO

All'udienza del 20/10/2025, il sottoscritto Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031 - Borgomasino (TO), email dagostino.e@libero.it, PEC dagostino.e@architettitorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa a schiera ubicata a Foglizzo (TO) - Via Galliano 15
- **Bene N.°2** - Autorimessa e posti auto ubicati a Foglizzo (TO) - Via Galliano 15

• CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

- *******Omissis******* risulta attuale creditore procedente in forza di concessione di mutuo fondiario per complessivi € 122.000,00.
- Alla data del 4/02/2026 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura.

DESCRIZIONE



Il lotto è costituito da villa a schiera con autorimessa e posti auto, ubicato in un nuovo contesto di espansione edilizia, privo al momento di attività commerciali e di servizio limitrofi. Il bene è composto al PT da ingresso, su vano scala, ampia autorimessa e locale lavanderia/cantina. Al Primo Piano disimpegno, camera, salone soggiorno, cucina con terrazzo e bagno. Al Piano Secondo (Sottotetto), disimpegno, grande terrazzo loggiato, due camere, bagno e locale deposito. La proprietà ha inoltre un'area verde di propria pertinenza, con area cortilizia e due ulteriori posti auto coperti.

Per il bene in questione sono stati effettuati due sopralluoghi ma non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa a schiera su tre piani ubicata a Foglizzo (TO) - Via Galliano 15
- **Bene N° 2** - Autorimessa e posti auto ubicati a Foglizzo (TO) - Via Galliano 15

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il fabbricato, costruito tra il 2007 e il 2013, **a seguito di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)** - esaminato con parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia Comunale in data 20.04.2005 ed il cui Piano Esecutivo è stato pubblicato nell'albo Pretorio dal 9/03/2005 - è parte di un complesso edilizio costituito da 12 unità immobiliari, di cui 4 lotti con ville monofamiliari, libere su quattro lati, e 4 lotti con ville bifamiliari libere su tre lati. La villa a schiera oggetto di esecuzione è libera su tre lati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITA'

L'immobile oggetto d'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *******Omissis*******
- Proprietà 1/1

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *******Omissis*******
- Proprietà 1/1

Come richiesto nel provvedimento di nomina, la scrivente allega certificato di stato civile, dell'esecutato (all. 2).

CONFINI

La proprietà è libera su tre lati, Nord, Est e Sud ad eccezione di quello ad Ovest che confina con altra proprietà. A nord, il cortile di proprietà confina con il cortile di altra proprietà, ad Est e a Sud la proprietà affaccia sulla porzione privata di via Galliano, mentre ad Ovest il confine è delimitato dal muro perimetrale di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione PT	7,50 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,70 m	T
Abitazione 1°P	46,70 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	1
Abitazione ST	38,3 mq	43,5 mq	1	43,5mq	2,80 m	ST
Balcone	3,00 mq	3,50 mq	0,40	1,40 mq		1
Terrazzo	15,00 mq	15,50 mq	0,45	7,00 mq	3,00 m	ST
Cantina/lavanderia	13,00 mq	16,50 mq	0,25	4,10 mq	2,70 m	T
Giardino	82,55 mq	82,55 mq	0,18	14,86 mq		
Autorimessa PT	23,00 mq	25,00 mq	0,60	19,00 mq	2,70 m	T
Posti auto coperti PT	44,30 mq	44,30 mq	0,25	11,07 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				178,93 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata:				179 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Bene 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2013 al 30/12/2014	*****Omissis*****) Sede in Torino (TO) - Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 673, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 839,24 Piano T - 1 - 2
Dal 30/12/2014 al 16/01/2019	*****Omissis***** Sede in Torino (TO) Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 673, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 839,24 Piano T - 1 - 2
Dal 16/01/2019	*****Omissis***** il 02/04/1976 *****Omissis***** Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 673, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 839,24 - Superficie Catastale: 121 mq Piano T - 1 - 2



Bene 2



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2013 al 30/12/2014	*****Omissis***** Sede in Torino (TO) - Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 673, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 62 mq Rendita € 192,12



		Piano T
Dal 30/12/2014 al 16/01/2019	*****Omissis***** Sede in Torino (TO) Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 673, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 62 mq Rendita € 192,12 Piano T
Dal 16/01/2019	*****Omissis***** Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 673, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 62 mq Rendita € 192,12 Piano T

DATI CATASTALI

BENE 1												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	673	2		A7	2	6,5 Vani	121 mq	839,24 €	PT-1-2		

Corrispondenza catastale

Per l'immobile sopraindicato sussiste corrispondenza catastale.

BENE 2												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	673	3		C6		62 mq	62 mq	192,12 €	PT		

Corrispondenza catastale

Per l'immobile sopraindicato sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ad esclusione di alcune porte che risultano danneggiate e per cui sarà necessaria la sostituzione.

PARTI COMUNI

La proprietà è indipendente e non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono state rilevate servitù o usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente è costituito da:

- **Villa a schiera** ubicata in Foglizzo Via Galliano n.15, disposta su tre piani fuori terra composto al PT da ingresso, lavanderia/cantina, ampia autorimessa e vano scala. Al 1° piano disimpegno, cucina living su soggiorno con balcone, camera e bagno, mentre al 2° piano mansardato sono presenti due camere, un bagno, un locale ripostiglio, disimpegno e ampio terrazzo coperto.

L'unità immobiliare è dotata di area pertinenziale privata costituita in parte da giardino con siepe perimetrale, in parte da cortile con pavimento in autobloccanti, con tettoia per due posti auto.

Il fabbricato, costruito tra il 2007 e il 2013, **a seguito di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)** è parte di un complesso edilizio costituito da 12 unità immobiliari, di cui 4 lotti con ville monofamiliari, libere su quattro lati, e 4 lotti con ville bifamiliari libere su tre lati

Le facciate sono tutte intonacate e dipinte di rosa per la porzione del PT e P1°, mentre ha colorazione nocciola la porzione di facciata del 2° piano e l'intero corpo (PT-2°P) che affaccia sul retro. Il tetto è in legno con travi e perlinature di abete rosso, mentre le tegole sono di tipo marsigliese. La struttura esterna è in blocchi di calcestruzzo. L'immobile ha la porta d'ingresso e il portone basculante dell'autorimessa di colore verde, come tutte le persiane delle finestre.

Appartamento

L'accesso all'interno della proprietà avviene attraverso portoncino in metallo tinto di verde che si apre su strada privata che collega il complesso con via Galliano. Superato il portoncino, ci troviamo all'interno della proprietà privata che circonda l'edificio. L'ingresso ha una pavimentazione in cotto che troviamo anche nel resto dell'immobile a tutti i piani, ad esclusione dei due bagni, del balcone e del terrazzo. Le pareti sono intonacate di beige chiaro come tutto il vano scala, i soffitti sono tinti di bianco. Al primo piano la cucina e il soggiorno hanno pareti bianche, ad eccezione della parete dell'angolo cottura che è rivestita fino ad h. 150 cm di piastrelle a mosaico di colore beige chiaro. Dal soggiorno si accede ad un balcone con pavimentazione in piastrelline simil cotto con ringhiere in bacchette di metallo color grigio. Gli infissi sono bianchi, mentre la porta è in legno color noce. Identiche finiture ha la camera al primo piano, mentre il bagno - dotato di box doccia - ha pavimenti in gres di colore grigio tortora scuro, con pareti rivestite di piastrelle color latte e menta fino a 250 cm, con fascia in mosaico sui toni del marrone ad h. 200 cm. Anche qui sono posati infissi bianchi e porta in noce (danneggiata). La rampa delle scale che porta al secondo piano (mansardato) ha pareti color grigio chiaro con bordo bianco, così come le due camere da letto, il cui soffitto è composto da travi e perlinatura in legno tinto di bianco. Il ripostiglio con caldaia ha pareti beige e soffitto con travi in legno e perlinatura in abete rosso naturale, mentre il bagno, dotato di vasca, ha pavimentazione e rivestimenti come il precedente, pavimenti in piastrelloni 50x50 cm in gres di colore grigio tortora scuro, e pareti rivestite di piastrelle color latte e menta fino ad h 200 cm., senza bordatura. Il terrazzo del secondo piano ha una pavimentazione in piastrelle di simil cotto con fughe grigie, con pareti intonacate di arancio e pilastri e ringhiera di colore grigio.

Cantina/Lavanderia

L'accesso alla cantina avviene attraverso l'ingresso dell'abitazione al piano terreno. Il locale in questione, adibito anche a lavanderia ha la pavimentazione in cotto, un rivestimento in piastrelle fino a 200 cm. di altezza di colore "latte e menta" e il resto delle pareti ed il soffitto intonacati e tinti di bianco. E' inoltre presente un piatto doccia e un wc. La porta d'ingresso è in noce scuro, mentre è presente una portafinestra (di colore bianco con vetro smerigliato) che dà accesso al giardino di proprietà, posto sul retro dell'abitazione.

Autorimessa e posti auto

L'accesso al locale autorimessa avviene pedonalmente dal piano terreno dell'abitazione, mentre l'accesso carraio è garantito da un portone basculante di colore verde che si apre sul cortile pertinenziale dell'abitazione che alla sinistra dell'autorimessa ha due ulteriori posti auto coperti da tettoia in legno. L'interno dell'autorimessa ha pavimentazione sempre in cotto, mentre le pareti e il soffitto sono intonacati e tinti di bianco. All'interno del locale è presente una finestra che affaccia sui posti auto del cortile.

Gli impianti sono recenti e allo stato originale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal figlio minorenni dell'esecutato, e non risultano essere presenti contratti di locazione o affitto (all. n.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 16/01/2019	*****Omissis***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****Omissis***	16/01/2019	2556	2090
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	18/01/2019	2510	1813
Dal 30/12/2014 al 16/01/2019	*****Omissis***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	30/12/2014	76653	34636
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	20/01/2015	1921	1414
Dal 30/03/2007 al 30/12/2014	*****Omissis***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di Compravendita			
		Dei terreni censiti al CT al fg. 5, particelle 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	30/03/2007	86760	36916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/04/2007	18352	10957
Dal 16/11/2005 al 30/03/2007	*****Omissis***** *****Omissis***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di Compravendita			
		Dei terreni censiti al CT al fg. 5, particelle 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio *****	16/11/2005	80120	32332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/11/2005	57814	36569
Dal 28/02/1994 al 16/11/2005	***** <i>Omissis</i> ***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Successione in morte di FUSERO Aldo Dei terreni censiti al CT al fg. 5, particelle 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	16/11/2005	80120	32332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/11/2005	57815	36570
Dal 16/11/2005 al 30/03/2007	***** <i>Omissis</i> ***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di Compravendita Dei terreni censiti al CT al fg. 5, particelle 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	16/11/2005	80120	32332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/11/2005	57815	36570
Dal 07/09/1994 al 16/11/2005	***** <i>Omissis</i> ***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	Atto di divisione a stralcio Dei terreni censiti al CT al fg. 5, particelle 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515 (ex fg. 5 part. 72)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	07/09/1994	29705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	29/09/1994	24799	17086

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione R.G. 2511 – R.P. 372 del 18/01/2019**
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto Notaio ******Omissis******

16/01/2019, rep. 2557/2091

Capitale € 122.000,00

Importo totale € 244.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro *****

Quota di 1/1

- **Iscrizione R.G. 36897 – R.P. 5533 del 31/08/2023**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Atto Tribunale di Torino del 25/08/2023, rep. 5304/2023

Capitale € 207.923,68

Importo totale € 210.000,00

A favore di ******Omissis******

Contro *****

Quota di 1/1

Trascrizioni

- **Trascrizione R.G. 37266 - R.P. 27707 del 06/08/2025**

Verbale di Pignoramento Immobili

Atto del Tribunale di Ivrea, rep. 4428 del 27/06/2025

A favore di: ******Omissis****** Contro: ******Omissis******

Quota di 1/1

- ***Oneri di cancellazione delle formalità***

Le formalità sopra indicate si riferiscono solo all'immobile pignorato, pertanto dovrà essere effettuata la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è situato in un'area residenziale di completamento individuata con la sigla "RC 21" nel PRG del Comune di Foglizzo. Nello specifico, l'area comprende le "parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune".

Per la trattazione dettagliata dei parametri urbanistici si rimanda all'art. 31 delle N.T.A. (all. n. 3)

Classe di pericolosità geomorfologica

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in Classe II (art. 14 NTA) – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 16/11/2005 veniva stipulata Convenzione Urbanistica tra il Comune di Foglizzo e la società "*****Omissis" per la realizzazione di un nuovo insediamento di fabbricati di civile abitazione denominato "*****". Il 14/11/2007 viene rilasciato il permesso di costruire n° 39/07. Il 23/03/2011 viene concessa proroga al permesso di costruire 39/07. In data 06/06/2011 veniva presentata DIA in variante. Il 5/6/2011 veniva concesso nuovo permesso di costruire in variante con n. 76/07/V. Il 13/03/2013 veniva presentata denuncia di fine lavori inerenti l'unità abitativa al lotto 2 e 3. La richiesta del certificato di agibilità per le unità immobiliari n. 2 e 3 del complesso residenziale in via Galliano viene presentato in data 13 marzo 2013 assieme alle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti elettrico, termico, idraulico, del certificato di collaudo statico e dall'attestato di "Certificazione Energetica". Al termine del 60° giorno dalla richiesta come indicato dall'ufficio tecnico nella mail del 2 febbraio 2026 (all. n. 3) è spirato il silenzio assenso previsto dal Dpr 380/01 e quindi confermata l'agibilità dell'unità immobiliare in oggetto distinta al catasto al Foglio 5 particella 673 e sub 2 e 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come da documento inviato al Responsabile del Servizio Tecnico e al Sindaco del comune di Foglizzo e protocollato con n. 1732 del 14 marzo del 2013 risultano presentati i seguenti certificati:

- Certificato energetico dell'immobile / APE - scaduto il 13/03/2023.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali da considerare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa a schiera ubicata a Foglizzo (TO) in Via Galliano 15.

Fg. 5, Part. 673, Sub. 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Autorimessa in villa a schiera e 2 posti auto coperti ubicati in Foglizzo (TO) in via Galliano 15.

Fg. 5, Part. 673, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 62 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo e dapprima ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI per il 1° semestre 2025 per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, risultano comprese fra 690,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Sono poi stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia, caratteristiche e periodo approssimativo di realizzazione, di seguito riassunti:

Lotto N.1	Immobili di confronto	Prezzo	Mq	Val. unitario €/mq
1	via G. Galliano, 17	€ 199.000,00	200	€ 995
2	via V. Alfieri, 16	€ 179.000,00	161	€ 1.112
3	via Caluso, 22	€ 185.000,00	195	€ 949
4	Via Palestro, 1	€ 165.000,00	125	€ 1.320
5	Via Trieste, 111 - Bosconero	€ 198.000,00	147	€ 1.347
6	Via Europa, 37 - San Giorgio Canavese	€ 135.000,00	101	€ 1.337
7	Via S. D'Aquisto, 12 - San Benigno C.se	€ 355.000,00	255	€ 1.392

Valore medio immobili simili

€/mq 1.153,54

Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia, il valore unitario medio si attesta intorno a 1.153,54 €/mq. arrotondato a 1.155,00 €/mq.

Considerando il raffronto tra il valore massimo OMI (in quanto il bene oggetto di esecuzione è una villa a schiera) e quello degli immobili in vendita con stato conservativo simile a quello che si considera, analizzando inoltre i seguenti fattori: ubicazione dell'immobile, anno di costruzione dello stabile (2013), buono stato conservativo, si rileva che il più probabile valore di vendita sia pari a 1077,50 €/mq.

Arrotondato a 1100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fogliazzo (TO) - via Galliano 15					
Bene N° 1 - villa a schiera	149,00 mq	1100,00 €/mq	€ 163.900,00	1/1	
Bene N°2 - Autorimessa e posti auto	30,00 mq (ridotti sulla base dei rispettivi coefficienti)	1100,00 €/mq	€ 33000,00	1/1	
Valore di stima:					€ 196.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente, detratto il costo per la relazione APE di € 300,00 ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 196.900,00 - € 300 = 196.600,00 - 10% = € 176.940,00 arrotondato a 177.000,00 €

Valore finale di stima: € 177.000,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 177.000,00

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.

Borgomasino, li 04/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. D'agostino Elisa

Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Atto di provenienza
- 2) Certificati Anagrafici + A.E. dichiarazione Esclusione contratti locazione
- 3) Accesso agli atti e Convenzione
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Visura Ipotecaria aggiornata
- 6) Planimetrie stato di fatto
- 7) Quotazioni OMI ed esempi
- 8) PRG comune di Foglizzo Art. 31
- 9) Documentazione Fotografica