

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanusso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\* *omissis* \*\*\*

intervenuto

\*\*\* *omissis* \*\*\*

contro

\*\*\* *omissis* \*\*\*

Giudice: **Dott. ssa Stefania Frojo**

Tribunale di Ivrea.....	1
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
lotto unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
CRONISTORIA Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
PARTI COMUNI.....	8
Servitu', Censo, Livello, Usi Civici.....	8
Caratteristiche COStruttive Prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto UNICO</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2022 del R.G.E.....	17
<b>Lotto UNICO composto da:</b> .....	17



All'udienza del 03.10.2025, il sottoscritto Geom. Zanusso Andrea, con studio in Via Circonvallazione, 36/A - 10090 - San Giorgio Canavese (TO), email segreteriatecnica@poolsa.eu, PEC poolsasrl@pec.it, Tel. 0124 450535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Germagnano (TO), Via Borgo Nuovo n° 19 Piano Rialzato con annessa cantina al piano seminterrato

## DESCRIZIONE

Il Comune di Germagnano è ubicato a circa 30 km a nord-ovest Torino, in posizione di accesso alle Valli di Lanzo. Il territorio comunale si sviluppa lungo il corso del torrente Stura di Lanzo ed è caratterizzato da un contesto prevalentemente collinare e montano.

L'edificazione risulta concentrata nel capoluogo e in alcune frazioni, con bassa densità abitativa e prevalente destinazione residenziale. La popolazione residente è di poco superiore alle 1.000 unità, dato coerente con la tipologia di comune montano.

Dal punto di vista infrastrutturale, il Comune risulta adeguatamente servito, in particolare dalla linea ferroviaria Torino-Ceres, che garantisce il collegamento con il capoluogo regionale, oltre alla viabilità ordinaria verso i comuni limitrofi.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n° 1** – Appartamento ubicato a Germagnano (TO), Via Borgo Nuovo n° 19 Piano Rialzato con annessa cantina al piano seminterrato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

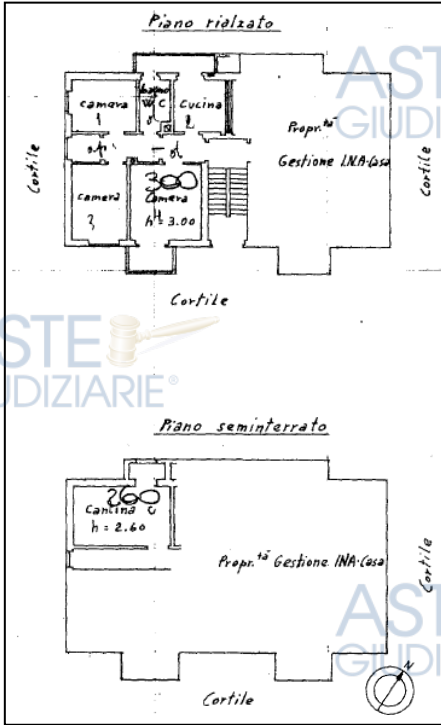
- **\*\*\* omissis\*\*\***

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **\*\*\*omissis\*\*\*** (Proprietà 1/1)



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**



L'immobile oggetto di stima confina:

- A Nord con altra proprietà (Ina-Casa);
- A Sud con cortile/parte comune;
- A Est con altra proprietà (Ina-Casa);
- A Ovest con cortile/parte comune

Il locale cantina confina a nord, sud e a est con altra proprietà (Ina-Casa) mentre a ovest con cortile/parte comune.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO;**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,31 mq	19,04 mq	1	19,04 mq		PR
Cucina	8,40 mq	9,24 mq	1	9,24 mq		PR
Bagno	5,37 mq	5,09 mq	1	5,09 mq		PR
Camera 1	10,94 mq	12,03 mq	1	12,03 mq		PR
Camera 2	14,04 mq	15,44 mq	1	15,44 mq		PR
Balcone 1	4,57 mq	4,57 mq	0,25	1,14 mq		PR
Balcone 2	3,31 mq	3,31 mq	0,25	3,31mq		PR
Ripostiglio	3,37 mq	3,07 mq	1	3,07mq		PR
Cantina	18,67 mq	20,54 mq	0,20	4,11 mq		PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72.47 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72.47 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENI N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO;**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/06/1987 al 12/12/1995	***omissis*** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 284,05
Dal 12/12/1995 al 07/08/2007	***omissis*** Nuda Proprietà ½  *** omissis*** Usufrutto per ½  *** omissis*** Nuda proprietà per ½	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 284,05
Dal 07/08/2007 al 07/08/2007	***omissis*** Nuda Proprietà ½  ***omissis*** Usufrutto per ½  ***omissis*** Proprietà per ½	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 284,05
Dal 07/08/2007 al 05/06/2018	***omissis*** Proprietà ½  ***omissis*** Proprietà per ½	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 284,05
Dal 05/06/2018	***omissis*** Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 9, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 284,05



DATI CATASTALI

**BENI N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO;**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	9	2		A2	1	5 vani		284,05	Rialzato	

PRECISAZIONI

**BENE N°1 - APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

A seguito di comunicazione con prot 4247 del 11/12/2025 dell'Ufficio Tributi del Comune di Germagnano in riferimento alla regolarità tributaria del \*\*\*omissis\*\*\*, proprietario dell'immobile sito nel Comune di Germagnano (TO), si precisa che non risulta in regola con il pagamento dei tributi.

Di seguito riepilogo TARI:

COMUNE DI GERMAGNANO - Prot 0004247 del 11/12/2025 Tit IV Cl 3 Fasc						
GERMAGNANO						
RIEPILOGO TARI						
Anno	AvvisiPagamento	Solleciti	Accertamenti	Ingiunzioni	Versamenti	Debiti
2025	20/05/2025 €260,60					260,60
2024	28/05/2024 €252,60	45848				252,60
2023	06/06/2023 €237,00	18/02/2025 + sp.€6,00	22/10/2025 LIQ + sanz.€59,25 + int.€4,55 + sp.€6,00			312,80
2022	03/06/2022 €231,00	13/02/2025 + sp.€6,00	26/09/2025 LIQ + sanz.€57,75 + int.€3,77 + sp.€6,00			304,52
2021	26/05/2021 €227,00	12/01/2024 + sp.€6,00	02/09/2024 LIQ + sanz.€68,10 + int.€4,34			305,44
2020	17/07/2020 €249,00	45303	02/09/2024 LIQ + sanz.€74,70 + int.€4,76 + sp.€6,00			334,46
Tot.						1.770,42

PATTI

**BENE N°1- APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO;**

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, Uff. Territoriale di Ciriè, in data 11/12/2025, i beni non risultano ceduti in locazione, sub/locazione, e/o comodato ad altre persone/società.

**BENE N°1-** APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

È compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni, indivisibili ed inalienabili dell'edificio, con i relativi diritti ed obblighi.

Da quanto riferito dall'amministratore condominiale, geom. Rossatto Alessandro, con email del 22-23/04/2026, nel complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento non risulta vigente un regolamento di condominio, trattandosi di un fabbricato composto da soli sei alloggi.

Per tale motivo non sono state predisposte tabelle millesimali; le spese condominiali vengono pertanto ripartite in parti uguali tra i sei proprietari.

Il totale delle spese sostenute negli ultimi quattro anni (2022-2025) per un totale pari ad Euro 3.079,39 è stato suddiviso in sei quote uguali, per un importo complessivo pari a Euro 513,23, corrispondente a una media annua di circa Euro 130,00, con esclusione delle spese per assicurazione ed amministrazione, che ammontano a circa Euro 1.200,00 annui complessivi, anch'essi da ripartire in sei quote.

L'esecutato risulta moroso per la sua quota di appartenenza, pari a circa Euro 720,00 (inclusa la quota per assicurazione e amministrazione)

Il servizio di riscaldamento è gestito dalla ditta Arcoservizi S.p.A., con sede in Torino.

Di seguito i dati dell'amministratore di condominio:

Rossatto Geom Alessandro  
Via Torino, 16 - 10070 Balangero (TO)  
Tel. 0123/346351  
Email: [geo.rossatto@gmail.com](mailto:geo.rossatto@gmail.com)

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N°1-** APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

I beni oggetto di stima non sono gravati da servitù di passaggio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N°1-** APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Germagnano (TO), in Via Borgo Nuovo n. 19, in prossimità del centro abitato, all'interno di un contesto territoriale a prevalente carattere collinare e montano.

L'unità immobiliare in esame è posta al piano rialzato di un complesso condominiale realizzato circa negli anni Sessanta, originariamente edificato nell'ambito del programma INA-CASA.

L'accesso all'abitazione avviene tramite portoncino d'ingresso blindato, che immette direttamente nel locale soggiorno, dotato della presenza di una portafinestra con affaccio su terrazzino prospiciente il cortile comune condominiale.

Alla destra dell'ingresso è collocata la cucina, di dimensioni discrete, anch'essa dotata di portafinestra con affaccio su secondo balcone.

Proseguendo nella distribuzione interna, si trova il bagno, che si presenta in buono stato di conservazione e con finiture adeguate, dotato di box doccia e di finestra a garanzia di illuminazione e aerazione naturale.

La zona notte è composta da due camere da letto entrambe dotate di finestra e in buono stato di conservazione.

Completa l'unità immobiliare un locale ripostiglio di modeste dimensioni, anch'esso provvisto di finestra.

I serramenti risultano di recente installazione, realizzati in pvc e dotati di vetrocamera, idonea a favorire il mantenimento del comfort termico interno; gli oscuranti risultano invece allo stato originario.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con diffusione mediante radiatori, dotati di valvole termostatiche e contabilizzazione dei consumi tramite contocalorie.

Nel complesso, l'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di recente ristrutturazione, lo stato degli impianti e delle finiture interne è da ritenersi adeguato, in relazione alla vetustà dell'immobile riscontrato in sede di sopralluogo.

Completa la proprietà il locale cantina collocato al piano seminterrato.

Di seguito documentazione fotografica del bene oggetto di perizia:



FOTO 1 - ESTERNO DEL CONDOMINIO



FOTO 2 - ESTERNO IMMOBILE PIGNORATO

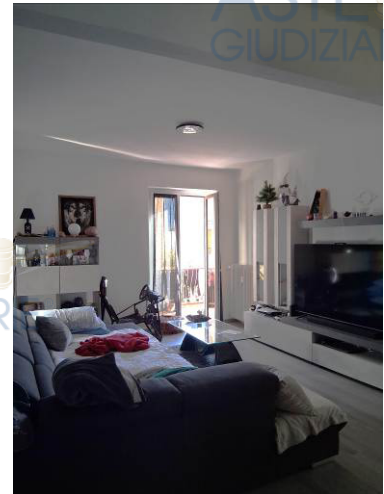


FOTO 3 - SOGGIORNO



FOTO 4 - CUCINA



FOTO 5 - ZONA GIORNO



FOTO 6 - BAGNO

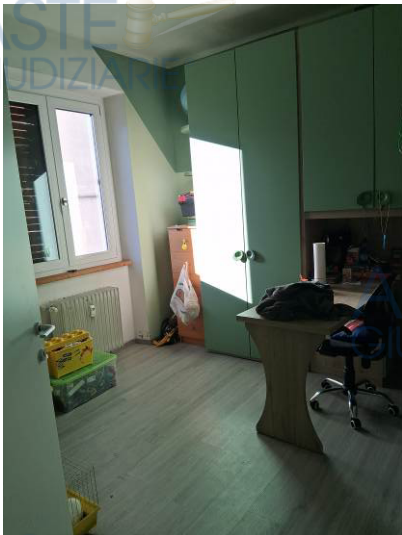


FOTO 7 - CAMERA DA LETTO 1



FOTO 8 - CAMERA DA LETTO 2

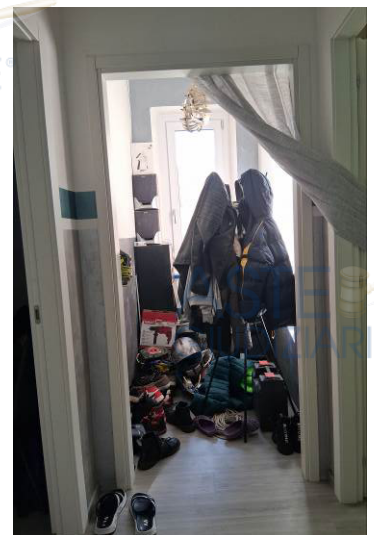


FOTO 9 - RIPOSTIGLIO



FOTO 10 - INFISSI



FOTO 11 - CANTINA



FOTO 12 - CORTILE COMUNE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N°1-** APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

In seguito, a sopralluogo effettuato dal CTU e dal Custode Giudiziario in data 25/11/2025, il bene risulta essere occupato dall'esecutato stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N°1- APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1995 al 07/08/2007	***omissis*** Nuda Proprietà ½  ***omissis*** Usufrutto per ½  ***omissis*** Nuda proprietà per ½	<b>Cessione quota di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Voltura</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pregno	12/12/1995	n.3022.1/1996	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/08/2007 al 07/08/2007	***omissis*** Nuda Proprietà ½  ***omissis*** Usufrutto per ½  ***omissis*** Proprietà per ½	<b>Atto - Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Voltura</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	21/01/2009	2600	1814
Dal 07/08/2007 al 05/06/2018	***omissis*** Proprietà ½  ***omissis*** Proprietà per ½	<b>Atto - Ricongiungimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Voltura</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/08/2007	6911.1/2018	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 05/06/2018	***omissis*** Proprietà per 1/1	<b>Atto - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Voltura</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pubblico Ufficiale Ferrero Luca	13/06/2018	24085	16862

**BENE N°1- APPARTAMENTO UBICATO A GERMAGNANO (TO), VIA BORGO NUOVO N° 19 PIANO RIALZATO CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

Esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/2 risulta che gli immobili in oggetto non sono gravati da alcun vincolo o formalità precedenti di natura pregiudizievole, ad eccezione del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino/2 in data 31/10/2022:

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto il 31/10/2022

Reg. gen. 47691 - Reg. part. 34832

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

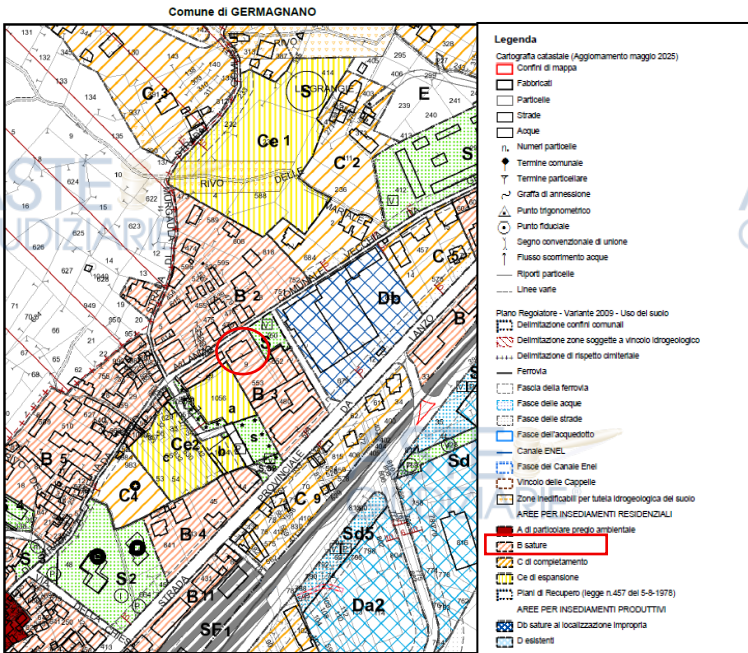
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Con riferimento a quanto emerso successivamente circa l'intervenuto accordo tra le parti e il conseguente abbandono della procedura esecutiva, si evidenzia che tali circostanze, ove non formalizzate mediante idoneo atto e relativa annotazione o cancellazione nei registri immobiliari, non risultano rilevabili nell'ambito delle verifiche tecniche demandate al CTU.

Si precisa altresì che l'individuazione del soggetto tenuto alla cancellazione della trascrizione, nonché i relativi adempimenti, attengono a profili di natura giuridico-procedurale estranei all'incarico peritale.



L'immobile, ai sensi del PRGC del comune di Germagnano (TO) è individuato all'interno della zona identificata come "Area B - Zona saturata tipologia "B3" - Art.29-Aree tipo B delle N.T.A.



**Art. 29 - AREE DI TIPO B - ZONE SATURE**

Il P.R.G. individua come tali le parti di territorio non ulteriormente addensabili, prevalentemente interessate da tessuti edilizi di formazione eterogenea; a partire dall'inizio del secolo XX.mo.

Sono previsti interventi conservativi e di riqualificazione urbanistica mediante convenzione o strumenti esecutivi che verranno definiti dal Comune di volta in volta.

Le destinazioni d'uso prescritte, ammesse ed escluse sono indicate nelle Tabelle delle singole Aree.

La compatibilità di varie destinazioni d'uso in singoli edifici esige coerenti destinazioni di uso per le aree di pertinenza; per tali aree l'Amministrazione Comunale può non autorizzare l'insediamento di attività incompatibili con le esigenze di immobili contigui preesistenti.

Sono ammissibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, le ristrutturazioni edilizie secondo quanto prescritto dall'art.15.

La riqualificazione urbanistica delle aree è possibile sia con l'eventuale demolizione e ricostruzione di pari volume, sia con l'accorpamento di aree interne non utilizzate per realizzare infrastrutture, autorimesse sotterranee, sistemazioni di aree attrezzate soprastanti con l'uso del verde e dell'arredo urbano.

L'indice fondiario dell'Area di P.R.G. non è superabile per ricostruzioni di volumi fuori terra, né per ampliamenti di volumi preesistenti nel rispetto del rapporto di copertura definito dalle singole tabelle di zona. Nei casi in cui si intenda procedere con strumenti esecutivi, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, l'entità degli interventi dovrà essere commisurata all'indice territoriale di zona ed ai parametri indicati dalle singole tabelle.

I suddetti interventi, nonché i piccoli incrementi di volumi su aree marginali ancora libere, sempre nei limiti degli indici fondiari ed ai sensi delle regole dal "Piano Casa" del Piemonte in applicazione degli articoli e 4 della Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009, sono condizionati alla stipula d'una convenzione, all'atto del rilascio dell'autorizzazione, che disciplini l'uso e le servitù delle aree esterne eventualmente necessarie al soddisfacimento di fabbisogni pregressi di circolazione e sosta, accessibilità, eventuali percorsi pedonali, ecc.

Sono possibili nuove costruzioni totalmente interrato o sottostanti al livello stradale e parzialmente prospicienti su spazi o cortili ribassati ed aumenti di Su, per volumi preesistenti, quando siano destinati a:

- autorimesse, parcheggi, box-auto, magazzini;
- locali integrativi di negozi; con esclusione di locali destinati all'abitazione od all'esercizio di attività artigianali e professionali.

Per le attività ricettive e para-ricettive esistenti che godono delle deroghe previste dall'art. 7, comma 3, della L.R. n. 20/2009 o di nuovo insediamento, le possibilità di cui al precedente comma sono fatte salve nel rispetto rigoroso delle norme vigenti per locali pubblici.

In ogni caso dovranno essere adeguatamente risolti i problemi di accessibilità veicolare ai livelli interrati, senza pregiudizio alla sicurezza, limitazioni degli spazi di sosta in superficie ed all'accessibilità alle aree interne.

In assenza di Norme più specifiche di Regolamento Edilizio i cortili a livelli inferiori al piano marciapiede esterno debbono avere forme nelle quali sia inscrivibile un cerchio di ml 15 di diametro.

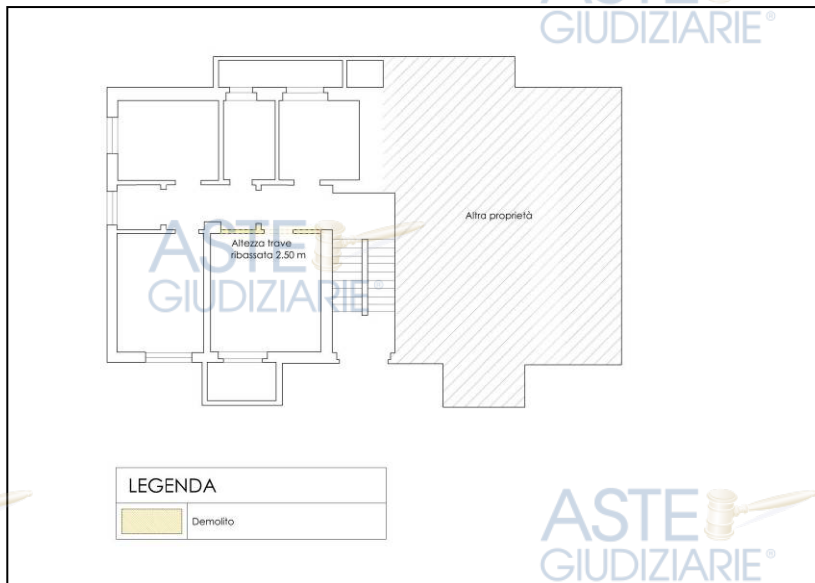
Previo verifica della loro compatibilità architettonica ed ambientale sono proponibili ed ammissibili integrazioni dei volumi esistenti con portici o coperture aperte su spazi pubblici, quando necessari per una maggiore integrazione funzionale degli spazi pubblici, ove s'affaccino attività commerciali, ricettive e locali pubblici.

A seguito di Accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 23/01/2026, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Nulla osta alla costruzione rilasciato in data 20/05/1959;
- Verbale di collaudo datato 15/09/1960;
- Progetto esecutivo approvato in data 08/05/1959.

Non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie successive a quelle sopra elencate.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 25/11/2025, sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria depositata agli atti comunali, che non risultano essere state oggetto di titoli edilizi o pratiche autorizzative, come dettagliato di seguito:



Pertanto, non sono presenti pratiche di agibilità/abitabilità.

Le difformità edilizie riscontrate risultano sanabili; il costo presunto per la sanatoria ammonta a circa € 1.032,00, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento si è proceduto secondo il metodo della stima sintetica, valorizzando i valori a quelli del mercato immobiliare della zona. Il valore riportato tiene conto della riduzione del 10% per vendita coatta e dello stato di occupazione dell'immobile.

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

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Germagnano (TO), Via Borgo Nuovo n° 19 Piano Rialzato con annessa cantina al piano seminterrato

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

Identificativo corpo	Superficie netta	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b>	72,47 mq	800 €/mq	€ 57.976,00	1/1	€ 57.976,00
Unità immobiliare ubicata a Germagnano (TO) - Via Borgo Nuovo, 21					
Valore di stima:					€ 57.976,00

Valore di stima totale € **57.976,00**

(Euro cinquantasettemilanovecentosettantasei/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.

San Giorgio Canavese, li 28/04/2026

L'esperto ex art.568 c.p.c.  
Geom Andrea Zanusso



**LOTTO UNICO**

- **Bene n° 1** – Alloggio ubicato a Germagnano, Via Borgo Nuovo, 19 – Piano Rialzato – Censito al Foglio 5, part 9, sub 2



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



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO COMPOSTO DA:**

Beni n° 1 - unità abitativa			
<b>Ubicazione:</b>	Germagnano (TO) - Via Borgo Nuovo,191		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1
<b>Tipologia immobile:</b>	Alloggio censito al NCEU al foglio 5, part 9, sub 2		
<b>Descrizione:</b>	Alloggio ubicato a Germagnano (TO) - Via Borgo Nuovo n°19 censito al NCEU al foglio 5, part 9, sub 2 composto nel modo seguente: ingresso living su soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Al piano seminterrato è ubicata la cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

