

---

TRIBUNALE DI IVREA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2025 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.282,00</b> .....	12



All'udienza del 11/11/2025, il sottoscritto Ing. Crotti Marco, con studio in Piazza della Repubblica, 16/A - 10019 - Strambino (TO), e-mail marco.crotti@progecasrl.it, PEC marco.crotti@pec.progecasrl.it, Tel. 011 98 91 784, Fax 011 09 60 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Via Vittorio Veneto, 17 (int. 3), interno 3, piano 1

Al piano primo, alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone. Al piano interrato un vano ad uso cantina.

L'appartamento si trova in un edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nel centro del Comune di Gassino T.se, con accesso carrajo e pedonale dalla Via Vittorio Veneto. Nelle zone limitrofe sono presenti i principali servizi quali negozi, scuole e banche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Via Vittorio Veneto, 17 (int. 3), interno 3, piano 1

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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

• \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Sud-Est con il vano scala comune, a Sud-Ovest con il mappale fg.15 n.7, a Nord-Ovest con il mappale fg.15 n.6, a Nord-Est con il mappale fg. 15 n.1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Cantina	32,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				101,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/02/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1 Graffato 5 sub 2
Dal 08/02/1998 al 30/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano S - 1 Graffato 5 sub 2
Dal 30/09/2003 al 27/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano S - 1 Graffato 5 sub 2

Dal 27/03/2007 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 4, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 355,06 Piano S - 1 Graffato 5 sub 2
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	4	4		A4	2	5,5	107 mq	355,06 €	S - 1	Part. 5 sub 2

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e ad attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la mancata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si allega planimetria di raffronto fra lo stato agli atti e lo stato attuale dei luoghi (si veda All.2).

## PRECISAZIONI

È stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gassino Torinese l'Estratto di matrimonio, gli esecutivi risultano essere coniugi (si veda all. 3).

## PATTI

Nessun patto

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta essere in buono stato conservativo.  
Le spese di gestione/manutenzione ordinaria vengono stimate in €. 500 annue.

## PARTI COMUNI

All'edificio ove è ubicato l'appartamento si accede da un cortile ad uso comune con altri Enti Urbani. L'accesso all'appartamento e al locale cantina avviene da una scala interna condominiale ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno del locale cantina posto al piano interrato è presente una condotta dell'acqua potabile con un rubinetto di chiusura/apertura generale relativo all'intera fornitura dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ospitante l'appartamento è libero su tre lati, la facciata principale è esposta a Sud-Ovest con accesso pedonale e carraio dal cortile esterno.

L'edificio ha struttura verticale in muratura portante, i solai orizzontali sono in cemento armato misto laterizio, il tetto a due falde è in legno con manto di copertura in coppi. Le grondaie e le discese a vista sulle facciate sono in lamiera. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra, i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e chiusure esterne con persiane ad ante.

I piani dell'edificio sono collegati fra loro da una scala interna avente le pedate rivestite in pietra.

L'appartamento è composto da un ingresso, un locale unico ad uso cucina e soggiorno, un bagno (lavello, wc, vasca da bagno), un disimpegno, due camere da letto e un ripostiglio.

I locali principali dell'appartamento hanno accesso al balcone posto sul lato Sud-Ovest avente pavimentazione in piastrelle e parapetto in ringhiere di metallo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a gas; la caldaia si trova ubicata all'interno dell'appartamento nella zona cucina, nei vari locali sono presenti i radiatori in ghisa.

I locali della zona giorno e il bagno hanno pavimentazione e rivestimenti in piastrelle invece i locali della zona notte hanno i pavimenti in legno; le porte interne sono in legno tamburato con vetro.

L'appartamento internamente risulta completamente arredato e in buono stato di conservazione.

Il locale cantina si trova al piano interrato dell'edificio con accesso dalla scala interna condominiale. Il locale è areato dalla presenza di due bocche di lupo poste sulla parete lato Sud-Ovest. La volta è in mattoni a vista e la pavimentazione in battuto di cemento. Il locale presenta le tipiche infiorescenze dell'intonaco dovute all'umidità dei locali interrati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalle sue due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2003 al 27/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Mariatti Giorgio	30/09/2003	27617	10111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Torino 2	07/10/2003	44856	30515
Dal 27/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			

	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. De Leo Roberto	27/03/2007	15189	25948
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio del Territorio di Torino 2	30/03/2007	17313	10329

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 30/03/2007  
Reg. gen. 17314 - Reg. part. 3760  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Interessi: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Not. De Leo Roberto  
Data: 27/03/2007  
N° repertorio: 151590/25949
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ivrea il 25/07/2011  
Reg. gen. 31862 - Reg. part. 6236  
Quota: 1/1  
Importo: € 68.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.000,00  
Spese: € 34.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Not Forni Antonio

*Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ivrea il 22/10/2025  
Reg. gen. 46062 - Reg. part. 34041  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

*Annotazioni a iscrizioni*

- **SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER COMMA 3 DEL D. LGS. 385/93**  
Iscritto a Ivrea il 27/07/2011  
Reg. gen. 35239 - Reg. part. 5331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione Soggetto: [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale in zona R 0/1 "Aree di antica formazione di conservazione e recupero" (Gassino Capoluogo). Edifici di recente trasformazione e/o di recupero estetico, morfologicamente coerenti (si veda All.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lavori di opere interne pratica D.I.A. L.662/96 prot. 2666 del 13/02/1998 intestata ai Sig.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato 3).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (allegato 5).

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** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Via Vittorio Veneto, 17 (int. 3), piano 1  
Al piano primo, alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e un

balcone. Al piano interrato un vano ad uso cantina. L'appartamento si trova in un edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nel centro del Comune di Gassino T.se, con accesso carroia e pedonale dalla Via Vittorio Veneto. Nelle zone limitrofe sono presenti i principali servizi quali negozi, scuole e banche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 4, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 5 sub 2

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

Valore di stima del bene: € 85.134,00

Lo scrivente, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, analizzato lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenute presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, considerata la sua ubicazione, ritiene ragionevole utilizzare come base di partenza per la propria stima i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Fonti di informazione.

Nelle ricerche effettuate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Interrogazione Anno 2025 - Semestre 1) dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha preso come base di stima i valori attribuiti ad edifici a destinazione Residenziale ubicati nella zona Centrale del Territorio Comunale, aventi tipologia "abitazione di tipo economico" e stato conservativo "normale" (Val. max).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gassino Torinese (TO) - Via Vittorio Veneto, 17 (int. 3), interno 3, piano 1	101,35 mq	840,00 €/mq	€ 85134,00	100,00%	€ 85134,00
Valore di stima:					€ 85.134,00

Valore di stima: € 85.134,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario pari al 10%	5.676,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5.676,00	€
Pratica di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 73.282,00

L'abbattimento forfettario pari al 10% rispetto il valore di stima del bene, viene applicato vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Deprezzamento a seguito di assenza di manutenzione alla data della perizia; risulta necessario un intervento di

manutenzione sull'edificio che viene stimato pari al 10% rispetto il valore di stima del bene.

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.

Strambino, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Crotti Marco

Allegati:

1. Titolo di provenienza;
2. Planimetria U.I.U. a seguito di sopralluogo CTU;
3. Certificato stato civile e di matrimonio eseguiti;
4. Estratto Piano Regolatore Comunale;
5. Pratica edilizia D.I.A.;
6. Documentazione fotografica;
7. Ispezione Ipotecaria;
8. Visure catastali.



---

**LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Via Vittorio Veneto, 17 (int. 3), piano 1  
Al piano primo, alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone. Al piano interrato un vano ad uso cantina. L'appartamento si trova in un edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nel centro del Comune di Gassino T.se, con accesso carroia e pedonale dalla Via Vittorio Veneto. Nelle zone limitrofe sono presenti i principali servizi quali negozi, scuole e banche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 4, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 5 sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come R 0/1 "Aree di antica formazione di conservazione e recupero" (Gassino Capoluogo). Edifici di recente trasformazione e/o di recupero estetico, morfologicamente coerenti (si veda All.4).

**Prezzo base d'asta: € 73.282,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.282,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gassino Torinese (TO) - Via Vittorio Veneto, 17 (int. 3), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 4, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 5 sub 2	Superficie	101,35 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta essere in buono stato conservativo. Le spese di gestione/manutenzione ordinaria vengono stimate in € 500 annue.		
Descrizione:	Al piano primo, alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone. Al piano interrato un vano ad uso cantina. L'appartamento si trova in un edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nel centro del Comune di Gassino T.se, con accesso carraio e pedonale dalla Via Vittorio Veneto. Nelle zone limitrofe sono presenti i principali servizi quali negozi, scuole e banche.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.**** Omissis **** e dalle sue due figlie.		