

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare

N. 236/2025 del R.G.E.

Promossa da

##OMISSIS##

IN SETTIMO TORINESE

Contro

##OMISSIS##

##OMISSIS##

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Giovanna DEBERNARDI

Perizia dell'Esperto

Geometra ##OMISSIS##

Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (To)

Tel ##OMISSIS## - E-mail ##OMISSIS## - Pec ##OMISSIS##

SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	5
Lotto unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarietà	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima	20
Elenco allegati	23
Schema riassuntivo	24
Riepilogo bando d'asta lotto unico	25
Formalità da cancellare	26

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2

Nota del: 05.12.2025 Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## – Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO E CANTINA "CONDOMINIO TIVOLI" VIA RAFFAELLO SANZIO N. 25 SETTIMO TORINESE (TO)

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	1443	8		A/2	2	4,5 vani	Tot. 87 mq Tot. 84 mq escluse aree scoperte	441,57 €	1- 11		
Indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO N. 25 Piano 1-Interrato1												

Valore di stima:	Euro 120.400,00
Valore base d'asta:	Euro 108.360,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO COMPROPRIETARI NON ESECUTATI
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	SUSSISTONO ONERI CONDOMINIALI (Vedasi allegato 19)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	LE FORMALITA' POTRANNO ESSERE CANCELLATE
Stato di occupazione:	I beni in esame risultano occupati dalla proprietaria eseguita Sig.ra ##OMISSIS## con i tre figli minorenni.

NOTE DEL CTU

Presenza di oneri condominiali.

INCARICO

All'udienza del 26.01.2025 la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in ##OMISSIS## (TO), email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02.02.2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** – Appartamento

ubicato a SETTIMO TORINESE (TO) VIA RAFFAELLO SANZIO N. 25
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 31 n. 1443 sub. 8, Piano 1-11

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- Verifica della documentazione agli atti;
- Contatti con il custode giudiziario Avv. ##OMISSIS##;
- Richiesta al Comune di Settimo Torinese e accesso agli atti dell'archivio edilizio;
- Richiesta al Comune di Settimo Torinese per rilascio certificato di destinazione urbanistica;
- Richiesta al Comune di Settimo Torinese per le verifiche anagrafiche e stato civile;
- Richiesta al Comune di Torino per le verifiche anagrafiche;
- Operazione di sopralluogo ai beni pignorati;
- Richiesta documentale ed informazioni all'amministratore di condominio;
- Accertamenti catastali, ipotecari, provenienze
- Studio e redazione della perizia.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione e relativa cantina, ubicato in complesso condominiale denominato "Condominio Tivoli" Via Raffaello Sanzio numero civico 25, fabbricato elevato a otto piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi carrai da Via Raffaello Sanzio, delimitato da recinzioni (All. 1).

Il complesso residenziale ha avuto realizzazione negli anni 70, il corpo di fabbricato B su cui sorge il bene in oggetto si prospetta sulla Via Raffaello Sanzio, di facile individuazione, in area semicentrale e ampiamente urbanizzata, vicino ad attività commerciali, all'Ufficio Postale e negozi ubicati al piano terra dello stesso stabile.

L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo (2 p.f.t.) è dotato di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, bagno, tinello con cucinino, piccolo ripostiglio, due camere e due balconi posti sul lato nord-ovest e sud-est. Tra il tinello e l'ingresso è presente un basso muretto di lunghezza circa 1,14 m e altezza circa 1,00 m che divide i due ambienti. Il tinello si prospetta sul balcone lato nord, dove nella rientranza della muratura insiste un piccolo ripostiglio, mentre il cucinino possiede una finestra. La camera da letto con pavimento in legno dotata di ampia porta-finestra si affaccia sul balcone con vista sulla sottostante Via Raffaello Sanzio.

Al piano interrato, si sviluppa il piano cantine, sul lato destro della scala la cantina oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato risulta individuato con la sigla GD2 nelle piante dei relativi piani del regolamento di condominio.

I beni descritti vengono individuati in planimetria catastale e documentazione fotografica (All. 5 e n. 13).

Essendo i beni pignorati di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, sarà oggetto alle imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'accesso è avvenuto congiuntamente con il custode giudiziario nominato Avv. ##OMISSIS## in data 23.02.2026 (All. 14).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene n. 1 – Appartamento e cantina
ubicato a SETTIMO TORINESE (TO) VIA RAFFAELLO SANZIO N. 25
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 31 n. 1443 sub. 8, Piano 1-11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Si attesta che il certificato ipotecario n. TO 523429 anno 2025 e la visura storica allegato agli atti ricopre il periodo ventennale e risulta completo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

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

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ##OMISSIS##

Nata a ##OMISSIS##(TO) il ##OMISSIS##

Residente in ##OMISSIS## – ##OMISSIS##(TO)

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

Nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##

Residente in ##OMISSIS## – ##OMISSIS##

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

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)
- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

Con provvedimento del Tribunale di Ivrea n. ##OMISSIS## fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio (All. 12).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- Vano ascensore, pianerrotolo e vano scale, altra unità immobiliare, affaccio su sottostante Via Raffaello Sanzio, altra unità immobiliare, affaccio su sottostante cortile comune.

La cantina è compresa tra le seguenti coerenze:

- Corridoio comune, altra cantina, autorimessa e altra cantina.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	71,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	3,00 m	1 (2 p.f.t.)
Balconi	7,65 mq	7,65 mq	0,25	1,91 mq	3,00 m	1 (2 p.f.t.)
Cantina	4,60 mq	5,60 mq	0,20	1,12 mq	2,93 m	I1
Totale superficie convenzionale:				86,03 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata:				86,00 mq		

La superficie è stata rilevata graficamente da misure di verifica in loco è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

I beni non si ritengono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Al Catasto Terreni

Il complesso residenziale sorge sulle originarie particelle 150-151-152-881 del Foglio 31 derivanti dall'impianto meccanografico del 01.12.1977.

Per il bene in trattazione deriva dal Foglio 31 particella 1561 Fu D'Accert., Superficie 506 mq, in ditta alla ##OMISSIS## (All. 4):

- Variazione del 30.10.2015 pratica n. TO0473362 in atti dal 30.10.2015 bonifica identificativo catastale (n. 11772.1/2015), deriva Foglio 31 particella 1561, Ente Urbano, Superficie 506 mq;

- Variazione del 30.10.2015 pratica n. TO0473363 in atti dal 30.10.2015 bonifica identificativo catastale (n. 11773.1/2015), soppressione Foglio 31 n. 1561 ha originato Foglio 31 particella 1443, Ente urbano, Superficie 506.

Al Catasto Fabbricati

- Foglio 31 particella 1443 sub. 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 1,12 in ditta a ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 (dall'impianto meccanografico del 30.06.1987);

- Foglio 31 particella 1443 sub. 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 441,57 deriva da variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;

- Foglio 31 particella 1443 sub. 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale tot. 87 mq, Rendita € 441,57 deriva da variazione inserimento dati di superficie del 09.11.2015;

- Foglio 31 particella 1443 sub. 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 441,57 in ditta a ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 (dal 27.07.2000);

- Foglio 31 particella 1443 sub. 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 441,57 in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/1 (dal 14.11.2003);

- Foglio 31 particella 1443 sub. 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale tot. 87 mq, Rendita € 441,57 in ditta a ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 (dal 30.05.2017 al 05.12.2025 data trascrizione pignoramento) (All. 3).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1443	8		A/2	2	4,5	Tot.87 mq	441,57 €	1	
Indirizzo ##OMISSIS##Piano 1											

Corrispondenza catastale

Il bene viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 5, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, ad eccezione dell'indicazione dei pilastri nel locale bagno, tinello-cucinino e del muretto basso che si estende a partire dal piccolo ripostiglio per una lunghezza di circa 1,14 m e altezza di circa 1,00 m altresì una differenza di sagoma della soletta balcone posto in facciata su sottostante Via Raffaello Sanzio.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene unicamente indicato al piano 1 mentre sussiste anche l'annessa cantina al piano interrato, come indicato in planimetria catastale.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2 e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, prop. 1/2, indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento (All. 3).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS## del 30.05.2017 rep. n. 272370 e regolamento del condominio Notaio ##OMISSIS## del 02.12.1971 rep. n. 5356 (All. 6 e 9), nonché si richiamano le pattuizioni contenute nell'atto di convenzione a rogito del Notaio ##OMISSIS## del 21.02.1969 rep. n. 2910, registrato a ##OMISSIS## il 12.03.1969 al n. 8579 vol. 1120 (All. 11).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Si richiama l'atto di provenienza, regolamento del condominio e l'atto di convenzione sopra citati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

L'appartamento e relativa cantina al momento del sopralluogo si presentavano in buono stato conservativo. Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sui beni oggetto del pignoramento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Le parti comuni del complesso residenziale "Condominio Tivoli" si evincono nell'atto del Notaio ##OMISSIS## redatto in data 02.12.1971 rep. n. 5356, in particolare si richiama (All. 9):

- art. 2 “Cose di proprietà comune indivisibili”, cortile destinato a verde, il passaggio veicolare privato, i marciapiedi;

- art. 3 “Disponibilità delle cose”

art. 4 “Cose di proprietà comune e indivisibili per ogni singolo lotto”, suolo sul quale sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, i cornicioni, le condutture principali delle fognature, corridoi di disimpegno delle cantine, il locale autoclave con gli annessi macchinari, impianto acqua potabile, gli ascensori ed i relativi impianti con ogni locale ad essi destinati, la centrale termica;

- art. 5 “Cose di proprietà comune limitatamente ai condomini cui servono”, scale di accesso alle cantine, e quelle di accesso ai piani superiori, androni d’ingresso pedonale, porte di accesso alle scale, impianti;

- art. 6 “Accesso ai cortili”, i condomini di ciascuno dei tre lotti hanno diritto di accesso ai rispettivi cortili per mezzo dei passaggi appositi per operazioni di carico e scarico.

Nell’atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS## del 30.05.2017 rep. n. 272370, trascritto a ##OMISSIS## 2 in data 29.06.2017 ai nn. ##OMISSIS## riporta “Nella vendita sono comprese, pro quota, le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile compendiate la porzione immobiliare venduta, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso e destinazione e consuetudine, ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile, nonché per regolamento di condominio vigente, depositato con rogito Notaio ##OMISSIS## in data 2 dicembre 1971, repertorio n. 5356, registrato a ##OMISSIS## il 17 dicembre 1971 al numero 40237” (All. 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO E CANTINA

Il complesso su cui insiste il bene è sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nell’atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 30.05.2017 rep. n. 272370, trascritto a Torino 2 in data 29.06.2017 ai nn. ##OMISSIS##, si legge “La vendita avviene con ogni garanzia di legge, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù

attive e pèassive, nello stato di fatto e di diritto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova".

Nonché sotto l'osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nell'atto di deposito del regolamento di condominio di cui citato.

Per quanto è emerso il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva parrebbe non gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Esposizione e prospicienza: l'appartamento possiede doppia esposizione sui lati nord-ovest rivolto sul sottostante cortile comune e sud-est rivolto sulla sottostante strada Via Raffaello Sanzio gli altri lati in aderenza ad altre unità immobiliari

Copertura fabbricato: tetto a falde

Strutture in elevazione: muratura e pilastri

Finiture esterne: rivestimento in mattoni a vista per i piani superiori, piano terra rivestimento in lastre di marmo

Orizzontamenti: appartamento e cantina con solai piano in laterocemento

Balconi e parapetti: solette in cemento e ringhiere in ferro

Appartamento

Finiture interne: di tipo civile

Serramenti esterni: finestre e porte in legno con vetro singolo, dotate di tapparelle

Portoncino di accesso: in legno

Porte interne: in legno e superficie vetrata

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica, pavimento in legno per camera dotata di balcone,
pavimento in marmo l'altra camera

Servizi igienici: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; dotati di apparecchi sanitari in
ceramica (lavandino, vasca, doccia, tazza w.c. e bidet)

Impianto elettrico: di tipo civile sottotraccia; presenza di citofono

Impianto termico: riscaldamento centralizzato alimentato a metano; radiatori in ghisa dotati di
contabilizzatori di calore

Altri impianti: idrosanitario

Cantina

Porta di accesso: in metallo

Pareti interne: muratura lasciata al grezzo

Soffitti: piano lasciato al grezzo

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Tubazioni a vista.

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'efficienza ed il
regolamento di tutti gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto, nonché la loro conformità alle
attuali norme in materia di sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

I beni in esame risultano occupati dalla proprietaria esecutata Sig.ra ##OMISSIS## con i tre figli
minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

I beni in oggetto risultano pervenuti agli esecutati ##OMISSIS## e ##OMISSIS## in forza del seguente
titolo (All.6):

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 30.05.2017 rep. n. 272370/28100, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29.06.2017 nn. ##OMISSIS## a favore di ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, in comunione legale con ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione legale con ##OMISSIS## contro ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##(TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà.

Pervenne al Sig. ##OMISSIS## in forza del titolo:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 14.11.2003 rep. n. 27864/3204, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26.11.2003 nn. ##OMISSIS## a favore di ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà contro ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà.

Pervenne ai Sigg. ##OMISSIS## e ##OMISSIS## in forza del titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 27.07.2000 rep. n. 11346, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 31.07.2000 nn. ##OMISSIS## a favore di ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà contro ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il 20.11.1946, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà.

Pervenire ai Sigg. ##OMISSIS##e ##OMISSIS## con titolo ultraventennale.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico dei beni in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 7).

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 29.06.2017

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Capitale: € 122.000,00

Totale: € 183.000,00

Tasso interesse: 3,3%

Durata: 30 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: 30.05.2017 N° repertorio: 272371/28101

A favore: ##OMISSIS##

con sede in Roma, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

- Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, in comunione legale con ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nato a

##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione legale con ##OMISSIS##

Note: Grava su Comune di Settimo Torinese (TO) Foglio 31 n. 1443 sub. 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 05.12.2025

Reg. gen. ##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: 24.11.2025 N° repertorio: 7352/2025

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## (TO), codice fiscale 96701150011, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS##(TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà

Note: Grava su Comune di Settimo Torinese (TO) Foglio 31 n. 1443 sub. 8

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione: Ipoteca volontaria pari a € 35,00; Trascrizione relativa al pignoramento pari ad € 294,00. Andranno aggiunti gli oneri relativi al sequestro, la predisposizione delle note e presentazione all'Agenzia delle Entrate. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in capo agli esecutati non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle indicate nel certificato ipotecario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 05.03.2026 il Foglio 31

mappale 1443 insiste planimetricamente nella zona:

- Paesaggio: "Urbano"
- Ambito: "Residenziale"
- Sub-ambito: "Tessuto consolidato"

NTA del PRG di riferimento: artt. 28 e richiamati.

Si rileva che:

- il mappale non è soggetto ai vincoli dell'art. 10 della L. n. 353 del 21.11.2000 (aree percorse dal fuoco);
- il mappale è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto aeroportuale (ENAC fasce A-C2);
- ai sensi dell'elaborato tecnico R.I.R. approvato con DCC n. 10 del 29.02.2024 e s.m.i., il mappale interessato ricade nella zona a rilevante vulnerabilità ambientale;
- il mappale in oggetto è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali;
- ai sensi delle L.R. 28/99 e s.m.i. e dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e s.m.i. il mappale in oggetto ricade "Addesamenti commerciali urbani minori", individuato con la sigla A4/3;
- ai sensi della Carta di Sintesi, approvata con DCC n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i. il mappale in oggetto ricade nella classe di pericolosità II in sottoclasse II1.

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 2) e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese (TO), l'archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie (All. 8):

1) Pratica edilizia n. 3065

- Nulla osta n. 03065 del 03.03.1969 a nome di ##OMISSIS##, ##OMISSIS##, ##OMISSIS##, per la costruzione di tre fabbricati di civile abitazione a otto piani fuori terra; e successiva variante in data 07.1969;

- Agibilità rilasciata in data 03.05.1972

2) Autorizzazione edilizia in sanatoria, prot. 1986/22925 del 30.09.1986, per realizzazione di finestre su facciata laterale costituenti variazione spostettica

3) Pratica CILA Superbonus per consolidamento strutturale dell'immobile, prot. 2022/65064 del 24.11.2022

Il raffronto tra la pratica edilizia e stato dei luoghi avviene unicamente per il bene oggetto di pignoramento. L'elaborato grafico, a corredo della pratica edilizia n. 3065, unico a disposizione, raffigura la pianta di piano tipo degli appartamenti del fabbricato B, che confrontato con lo stato dei luoghi si ritiene conforme. Tuttavia si osservano alcune imprecisioni quali, la mancata indicazione dei pilastri nel locale bagno e tinello-cucinino ed una differenza di sagoma della soletta del balcone posto in facciata su sottostante Via Raffaello Sanzio (generalizzato sul fabbricato). Occorre precisare che la pratica inerente al cemento armato non risulta nelle pratiche esaminate.

Per poter valutare le imprecisioni, occorre procedere ad una attenta valutazione sull'intero fabbricato, compiendo le idonee verifiche strutturali in merito al cemento armato, sottoponendo quanto riscontrato all'Ufficio Tecnico preposto e all'amministratore di condominio. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, considerato la delicatezza dell'argomento, non pare possibile esprimere un parere tecnico che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di

ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica dell'immobile sotto tutti gli aspetti e rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese.

In merito alla porzione di parete che divideva il tinello dall'ingresso, allo stato dei luoghi è presente un basso muretto di lunghezza di circa 1,14 m e altezza circa 1,00 m, tale intervento si ritiene di lieve entità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'appartamento risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), inviato in data 29.05.2014 codice identificativo 2017 306650 0021, classe energetica G ed allegato all'atto di provenienza (All. 6).

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relativa all'impianto elettrico.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relativa all'impianto termico.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relativa all'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

I beni oggetto della presente procedura sono parte del "Condominio Tivoli", Lotto B, sottoposti al regolamento a rogito Notaio ##OMISSIS## redatto in data 02.12.1971 rep. n. 5356 a cui si demanda per approfondimenti (All. 9).

L'appartamento e cantina partecipano nelle proporzioni millesimali riportate nel regolamento di condominio allegato alla presente perizia, compete:

- 19,08/1000 quota di comproprietà sulle parti comuni del Lotto B;

- 53,04/1000 quota sul lastrico solare

- 55,18/1000 quota sulle cose di proprietà comuni fra i condomini, con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio che per legge, uso destinazione sono considerate comuni.

L'Amministratore di condominio riferisce:

- Spese ordinarie esercizio anno 2025 (bilancio preventivo): € 753,12

- Spese straordinarie Lotto B non deliberate al 31.12.2025

- Riscaldamento centralizzato con teleriscaldamento

- Consumo acqua potabile contabilizzato in base agli individuali contatori

- Debito degli esecutati all'anno 2025 ammonta a € 3.504,53 (All. 11).

Per delucidazioni ed informazioni è necessario rivolgersi all'Amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• Bene n. 1- Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione e relativa cantina, ubicato in complesso condominiale denominato "Condominio Tivoli"

Via Raffaello Sanzio numero civico 25. L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo (2

p.f.t.) è dotato di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, bagno, tinello con

cucinino, piccolo ripostiglio, due camere e due balconi posti sul lato nord-ovest e sud-est. Tra il

tinello e l'ingresso è presente un basso muretto di lunghezza circa 1,14 m e altezza circa 1,00 m che

divide i due ambienti. Il tinello si prospetta sul balcone lato nord, dove nella rientranza della

muratura insiste un piccolo ripostiglio, mentre il cucinino possiede una finestra. La camera da letto

con pavimento in legno dotata di ampia porta-finestra si affaccia sul balcone con vista sulla

sottostante Via Raffaello Sanzio. Al piano interrato, si sviluppa il piano cantine, sul lato destro della

scala la cantina oggetto di pignoramento.

Presenza di oneri condominiali.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 31 Part. 1443 Sub. 8 Categoria A/2

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

Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato ricerche e analisi. Si è condotta una attenta indagine del segmento di mercato mirata all'analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione, tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale e terreni), tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati, considerazioni in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato dalla scrivente è il così detto comparativo sintetico, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti.

Si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi di compravendite per immobili ubicati nella stessa zona avente destinazione e natura simili, rappresentato come segue:

A – Immobile in categoria A/2 compravenduto nel 12/2025 al prezzo di 120.000,00, ubicato nel Comune di Settimo Torinese, Via Raffaello Sanzio n. 21, Foglio 31 n. 1444, superficie commerciale 81 mq, settore residenziale, zona OMI C1, prezzo medio 1.481,48 €/mq;

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) corrispondente zona C1, per abitazioni stato conservativo normali variano da 1.000 a 1.500 €/mq.

Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato del bene, le caratteristiche nel suo complesso, l'ubicazione ed il contesto urbanistico, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, si ritiene ragionevole di attribuire il prezzo di 1.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 Appartamento in Settimo Torinese (TO) – Via Raffaello Sanzio n. 25, piano 1-11	86,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 120.400,00	100,00%	€ 120.400,00
Valore di stima:					€ 120.400,00

Valore di stima: € 120.400,00

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Tipo	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%	%	€ 1.240,00

Valore finale di stima € 108.360,00

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

##OMISSIS##, 23 marzo 2025

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.
Geom. ##OMISSIS##
(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di Destinazione urbanistica
- 3) Visura catastale storica CF
- 4) Visura catastale storica CT
- 5) Planimetria catastale
- 6) Titolo di provenienza e cronistoria
- 7) Ispezione ipotecaria
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Regolamento di condominio
- 10) Convenzione edilizia
- 11) Spese condominiali
- 12) Certificato residenza esecutati, estratto di matrimonio
- 13) Documentazione fotografica
- 14) Verbale delle operazioni peritali

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 108.360,00

Bene n. 1 – Appartamento e cantina			
Ubicazione:	SETTIMO TORINESE (TO) – VIA RAFFAELLO SANZIO N. 25, piano 1-11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1443, Sub. 8, Categoria A/2	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	<p>Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione e relativa cantina, ubicato in complesso condominiale denominato "Condominio Tivoli" Via Raffaello Sanzio numero civico 25, fabbricato elevato a otto piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi carrai da Via Raffaello Sanzio, delimitato da recinzioni (All. 1).</p> <p>Il complesso residenziale ha avuto realizzazione negli anni 70, il corpo di fabbricato B su cui sorge il bene in oggetto si prospetta sulla Via Raffaello Sanzio, di facile individuazione, in area semicentrale e ampiamente urbanizzata, vicino ad attività commerciali, all'Ufficio Postale e negozi ubicati al piano terra dello stesso stabile.</p> <p>L'appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo (2 p.f.t.) è dotato di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, bagno, tinello con cucinino, piccolo ripostiglio, due camere e due balconi posti sul lato nord-ovest e sud-est. Tra il tinello e l'ingresso è presente un basso muretto di lunghezza circa 1,14 m e altezza circa 1,00 m che divide i due ambienti. Il tinello si prospetta sul balcone lato nord, dove nella rientranza della muratura insiste un piccolo ripostiglio, mentre il cucinino possiede una finestra. La camera da letto con pavimento in legno dotata di ampia porta-finestra si affaccia sul balcone con vista sulla sottostante Via Raffaello Sanzio. Al piano interrato, si sviluppa il piano cantine, sul lato destro della scala la cantina oggetto di pignoramento. Il bene pignorato risulta individuato con la sigla GD2 nelle piante dei relativi piani del regolamento di condominio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni in esame risultano occupati dalla proprietaria eseguita Sig.ra ##OMISSIS## con i tre figli minorenni.		
Note:	Presenza oneri condominiali		

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale di non recente edificazione e relativa cantina, ubicato in complesso condominiale denominato “Condominio Tivoli” Via Raffaello Sanzio numero civico 25, fabbricato elevato a otto piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine e servizi generali, racchiuso da cortile comune, con accessi carrai da Via Raffaello Sanzio, delimitato da recinzioni (All. 1). Il complesso residenziale ha avuto realizzazione negli anni 70, il corpo di fabbricato B su cui sorge il bene in oggetto si prospetta sulla Via Raffaello Sanzio, di facile individuazione, in area semicentrale e ampiamente urbanizzata, vicino ad attività commerciali, all’Ufficio Postale e negozi ubicati al piano terra dello stesso stabile. L’appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo (2 p.f.t.) è dotato di ascensore, si compone di ingresso da cui si affacciano i locali, bagno, tinello con cucinino, piccolo ripostiglio, due camere e due balconi posti sul lato nord-ovest e sud-est. Tra il tinello e l’ingresso è presente un basso muretto di lunghezza circa 1,14 m e altezza circa 1,00 m che divide i due ambienti. Il tinello si prospetta sul balcone lato nord, dove nella rientranza della muratura insiste un piccolo ripostiglio, mentre Il cucinino possiede una finestra. La camera da letto con pavimento in legno dotata di ampia porta-finestra si affaccia sul balcone con vista sulla sottostante Via Raffaello Sanzio. Al piano interrato, si sviluppa il piano cantine, sul lato destro della scala la cantina oggetto di pignoramento. Il bene pignorato risulta individuato con la sigla GD2 nelle piante dei relativi piani del regolamento di condominio.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 1443, Sub. 8, Categoria A/2

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

Presenza oneri condominiali.

Stato di occupazione: I beni in esame risultano occupati dalla proprietaria esecutata Sig.ra

##OMISSIS## con i tre figli minorenni.

Valore base d’asta € 108.360,00

LOTTO UNICO**Bene n. 1****Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 29.06.2017

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Capitale: € 122.000,00

Totale: € 183.000,00

Tasso interesse: 3,3%

Durata: 30 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: 30.05.2017 N° repertorio: 272371/28101

A favore: ##OMISSIS##

con sede in Roma, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS##(TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, in comunione legale con ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione legale con ##OMISSIS##

Note: Grava su Comune di ##OMISSIS##(TO) Foglio 31 n. 1443 sub. 8

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 05.12.2025

Reg. gen. ##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea



Data: 24.11.2025 N° repertorio: 7352/2025



A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##(TO), codice fiscale 96701150011, per la quota di 1/1 di proprietà

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS##(TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà

Note: Grava su Comune di Settimo Torinese (TO) Foglio 31 n. 1443 sub. 8

