

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA STEFANIA FROJO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 21/11/2025 ore 9.30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 34/2025

PROMOSSA DA

[REDACTED]

rappresentate da

Avv. [REDACTED] Via Morosini n. 18 - 10128 TORINO

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[REDACTED]

(Proprietà 1/1)

(Debitore Esecutato)

COMPENDIO di IMMOBILI sito in **SETTIMO TORINESE** costituito da

LOTTO 1 Bene N° 1 - NEGOZIO - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3

LOTTO 2 Bene N° 2 - NEGOZIO - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3


LOTTO 3 Bene N° 3 - ALLOGGIO piano 1° - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5

LOTTO 4 Bene N° 4 - ALLOGGIO piano 1° - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1

LOTTO 5 Bene N° 5 - BOX AUTO - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7

QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE

<p>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO2 Nota di trascrizione del 02/04/2025 - Registro Particolare 10102 Registro Generale 13535, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 977 del 03/03/2025 (CFR. ALLEGATO 3)</p>	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1, della quota 1/1 di piena proprietà di cadauno lotto negoziale per ogni esecutato.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia LOTTI 1-2-3-4-5:	Comune di SETTIMO TORINESE VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<p>LOTTO 1 Bene N° 1 - NEGOZIO di 85 mq. VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T Foglio 32, Part. 106 SUB. 4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61</p> <p>LOTTO 2 Bene N° 2 - NEGOZIO di 105 mq. - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T Foglio 32, Part. 106 SUB. 7, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 87 mq, Tot.108 mq. Rendita Euro 952,55</p> <p>LOTTO 3 Bene N° 3 - ALLOGGIO di 45 mq - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Foglio 32, Part. 239 SUB.105, Categoria A/2, Classe 2, 3 Vani, Consistenza Tot.42 mq. Rendita Euro 294,38</p> <p>LOTTO 4 Bene N° 4 - ALLOGGIO di 69 mq. - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Foglio 32, Part. 239 SUB.106, Categoria A/2, Classe 2, 3 Vani, Consistenza Tot.67 mq. Rendita Euro 294,38</p> <p>LOTTO 5 Bene N° 5 - BOX AUTO doppio - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T Foglio 32, Part.</p>

	<p>239 SUB.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq, Tot.74 mq. Rendita Euro 288,70</p>
<p>VALORE MERCATO:</p>	<p style="text-align: center;">LOTTO 1</p> <p>Composto da BENE 1: NEGOZIO piano T TOTALE Euro € 62.500,00</p> <p style="text-align: center;"><u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u></p> <p style="text-align: center;">LOTTO 2</p> <p>Composto da BENE 2: NEGOZIO piani S1- T TOTALE Euro € 69.325,00</p> <p style="text-align: center;"><u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u></p> <p style="text-align: center;">LOTTO 3</p> <p>Composto da BENE 3: ALLOGGIO piano 1 TOTALE Euro € 51.750,00</p> <p style="text-align: center;">LOTTO 4</p> <p>Composto da BENE 4: ALLOGGIO piano 1 TOTALE Euro € 81.200,00</p> <p style="text-align: center;">LOTTO 5</p> <p>Composto da BENE 3: BOX ATTO doppio piano T TOTALE Euro € 19.250,00</p>



PREZZO BASE
D'ASTA

LOTTO 1 -BENE 1-

Euro Prezzo base d'asta: € 61.300,00

(diconsi Euro SessantunomilaTrecentoEuro,00)

LOTTO 2 -BENE 2-

Euro Prezzo base d'asta: € 67.900,00

(diconsi Euro SessantasettemilaNovecentoEuro,00)

LOTTO 3 -BENE 3-

Euro Prezzo base d'asta: € 50.700,00

(diconsi Euro CinquantamilaSettecentoEuro,00)

LOTTO 4 -BENE 4-

Euro Prezzo base d'asta: € 77.000,00

(diconsi Euro SessantasettemilaEuro,00)

LOTTO 5 -BENE 5-

Euro Prezzo base d'asta: € 19.250,00

(diconsi Euro DiciannovemilaDuecentocinquantaEuro,00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Nessuno</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme in quanto è stato depositato Certificato ipotecario Certificato n.ro TO 154324 anno 2025 dell'Ufficio Provinciale di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Creditrice Procedente: tutti i beni risultano in</i>

	piena proprietà al Sig. [REDACTED] a seguito di Successione Testamentaria ed Accettazione dal 24/09/1997.(Cfr. allegato 4).
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	Non sussistono vincoli di trasferibilità.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione:	<p>In data 10/07/2025, alle ore 17:00 con il Custode nominato Avv. Monica De Filippi in presenza del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo dei BENI</p> <p>BENE 1 è regolarmente occupato da attività commerciale [REDACTED] [REDACTED] per vendita auto, con contratto di locazione con termine 31/10/2025</p> <p>BENE 2 è occupato da attività commerciale, [REDACTED] per vendita targhe e coppe, con contratto di locazione ad uso commerciale oramai scaduto dal 2017.</p> <p>BENE 3 è occupato dal [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo in essere.</p> <p>BENE 4 è occupato dalla S [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo in essere.</p> <p>BENE 5 è occupato dalla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso autorimessa privata e locale di sgombero in essere. Copia dei Contratti pervenuti e depositati dalla Custode.</p>
<p style="text-align: center;">NOTE CTU.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Il CTU segnala che gli immobili risultano tutti occupati, con contratti di locazione anche scaduti, e che occorre aggiornare agli attuali valori la rendita di locazione mensile come indicato in perizia.</u> 2. <u>Per i BENI 1 e 2 è necessario rivedere i valori delle rendite catastali sugli effettivi mq. delle unità, pertanto per i suddetti beni necessita VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento.</u> 3. <u>Il BENE 4 presenta lievi difformità edilizie interne da sanare</u> 	

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La [REDACTED], in persona del Liquidatore Giudiziale, dott. [REDACTED], con studio in Torino, via Revel n. 6, elettivamente domiciliata in Torino, Via Morosini n. 18, presso lo studio dell'avv. Mario Ravinale (C.F. RVNMRA55S29L219E, pec marioravinale@pec.ordineavvocatitorino.it), che la rappresenta e difende in forza di delega in data 30 ottobre 2024 in calce all'atto di precetto, giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 13 febbraio 2024 previo parere favorevole del Comitato Creditori, Atto di precetto ingiuntivo del 30/10/2024 intimava il pagamento della somma [REDACTED] con depositata formalità avanti all'Ufficio provinciale di TORINO 2 Nota di trascrizione del 02/04/2025 - Registro Particolare 10102 Registro Generale 13535, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 977 del 03/03/2025 (CFR. ALLEGATO 6), sottopone così a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili del Sig.r

per 1/1 di proprietà:

Bene N° 1 - NEGOZIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T Foglio 32, Part. 106 SUB. 4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61

Bene N° 2 - NEGOZIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T Foglio 32, Part. 106 SUB. 7, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 87 mq, Tot.108 mq. Rendita Euro 952,55

Bene N° 3 - ALLOGGIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Foglio 32, Part. 239 SUB.105, Categoria A/2, Classe 2, 3 Vani, Consistenza Tot.42 mq. Rendita Euro 294,38

Bene N° 4 - ALLOGGIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Foglio 32, Part. 239 SUB.106, Categoria A/2, Classe 2, 3 Vani, Consistenza Tot.67 mq. Rendita Euro 294,38

Bene N° 5 - BOX AUTO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T Foglio 32, Part. 239 SUB.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq, Tot.74 mq. Rendita Euro 288,70

che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni degli immobili suddescritti.

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/a
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/b
- **Bene N° 3** - Alloggio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5
- **Bene N° 4** - Alloggio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5
- **Bene N° 5** - Box Auto ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.7

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nella Città di SETTIMO TORINESE, nella zona Borgo Nuovo adiacente al sottopassaggio, in posizione di forte transito veicolare, collegata alla stazione ed al centro cittadino, comoda a tutti i servizi e al parcheggio comunale pubblico a pagamento.

Il compendio di beni oggetto di pignoramento è costituito da n. 5 beni immobili come di seguito individuati.

I BENI 1 e BENE 2 sono siti al piano terreno di un fabbricato ad un p.f.t. ad uso commerciale oltre un piano arretrato ad uso residenziale.

BENE 1 Negozio, composto da un locale commerciale espositivo di 85 mq circa con ampie vetrine su strada, con un retro composto da un servizio igienico interno al civico n.3/a della Via Schiapparelli che risulta locato.

Foglio 32 n. 106 sub. 4 - zona censuaria U - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 125

BENE 2 Negozio composto da un locale commerciale espositivo di 105 mq circa con ampie vetrine arretrato su strada, con un retro composto da servizio igienico interno ed un magazzino di circa 25 mq. al piano seminterrato raggiungibile da scala a chiocciola al civico n.3/b della Via Schiapparelli che risulta locato.

Foglio 32 n. 106 sub. 7 - zona censuaria U - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 87

I beni BENE 3, BENE 4 e BENE 5 invece sono siti in un fabbricato a due p.f.t. ad uso residenziale accessibile sia da strada al civico 5 della Via Schiapparelli che da interno cortile comune ad altre proprietà.

BENE 3 Alloggio sito al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 45 mq che risulta locato.

Foglio 32 n. 239 sub. 105 - zona censuaria U - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3

BENE 4 Alloggio sito al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 69 mq che risulta locato.

Foglio 32 n. 239 sub. 106 - zona censuaria U - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3

BENE 5 Box Auto doppio di circa 70 mq. sito in interno cortile comune ad altre proprietà che risulta locato.

Foglio 32 n. 239 sub. 1 - zona censuaria U - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 65

Vengono così determinati n. 5 LOTTI composti cadaudo da uno dei suddetti beni.

LOTTO 1 - BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA SCHIAPPARELLI N.3/A

LOTTO 1 -BENE 1

Negoziò, composto da un locale commerciale espositivo di 85 mq circa con ampie vetrine su strada, con un retro composto da un servizio igienico interno al civico n.3/a della Via Schiapparelli che risulta locato. Contraddistinto al NECEU al Foglio 32 n. 106 sub. 4 - zona censuaria U - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 125

LOTTO 2 - BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA SCHIAPPARELLI N.3/B

LOTTO 2 -BENE 2

Negoziò composto da un locale commerciale espositivo di 105 mq circa con ampie vetrine arretrato su strada, con un retro composto da servizio igienico interno ed un magazzino di circa 25 mq. al piano seminterrato raggiungibile da scala a chiocciola al civico n.3/b della Via Schiapparelli che risulta locato. Foglio 32 n. 106 sub. 7 - zona censuaria U - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 87

LOTTO 3 - BENE N° 3 - ALLOGGIO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA SCHIAPPARELLI N.5

LOTTO 3 -BENE 3

Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 45 mq. che risulta locato. Foglio 32 n. 239 sub. 105 - zona censuaria U - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3 PIANO PRIMO VIA SCHIAPPARELLI n.5

LOTTO 4 - BENE N° 4 - ALLOGGIO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA SCHIAPPARELLI N.5

LOTTO 4 -BENE 4

Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 69 mq che risulta locato. Foglio 32 n. 239 sub. 106 - zona censuaria U - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3

LOTTO 5 - BENE N° 5 - BOX AUTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA SCHIAPPARELLI N.7

LOTTO 5 -BENE 5

Box Auto doppio di circa 70 mq. sito in interno cortile comune ad altre proprietà Foglio 32 n. 239 sub. 1 - zona censuaria U - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 65 che risulta locato.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risulta essere depositato Certificato ipotecario Certificato n.ro TO 154324 anno 2025 dell'Ufficio Provinciale di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 versato in atti dalla Creditrice Procedente per le relative Ispezioni Ipotecarie e gli atti reperiti dal CTU (Cfr. allegato 3).

TITOLARITÀ DEI BENI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dagli accertamenti esperiti in data 11/04/2025 si è appurato che, alla data di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 Nota di trascrizione del 02/04/2025 - Registro Particolare 10102 Registro Generale 13535, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 977 del 03/03/2025 (Cfr. allegato 4), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultano in piena proprietà al Sig.r [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in virtù degli Atti di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO del Notaio CAUCHI Patrizia (1) Rep.8239 del 20/10/1997 per Successione testamentaria, [REDACTED] e (2) Rep.8240 del 20/10/1997 per Successione testamentaria, [REDACTED] per le, definite successivamente, UNITA' NEGOZIALI 3 e 4 in (3) ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio CAUCHI PATRIZIA del 19/02/1998 Numero di Repertorio 8548 Trascritto il 24/04/2019, Registro generale n. 16698, Registro particolare n. 11651 per Rettifica di (4) Atto Notaio CAUCHI PATRIZIA del 19/02/1998 Numero di repertorio 8548. (Cfr. allegato 3).

Relativamente alle unità immobiliari site nel Comune di SETTIMO TORINESE (TO) contraddistinte al Nuovo Catasto Edilizio:

Bene N° 1 - NEGOZIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T Foglio 32, Part. 106 SUB. 4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61

Bene N° 2 - NEGOZIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T Foglio 32, Part. 106 SUB. 7, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 87 mq, Tot.108 mq. Rendita Euro 952,55

Bene N° 3 - ALLOGGIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Foglio 32, Part. 239 SUB.105, Categoria A/2, Classe 2, 3 Vani, Consistenza Tot.42 mq. Rendita Euro 294,38

Bene N° 4 - ALLOGGIO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1
Foglio 32, Part. 239 SUB.106, Categoria A/2, Classe 2, 3 Vani, Consistenza Tot.67 mq. Rendita Euro 294,38

Bene N° 5 - BOX AUTO ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T
Foglio 32, Part. 239 SUB.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq, Tot.74 mq. Rendita Euro 288,70

_____ risulta coniugato in Regime patrimoniale di separazione dei beni come da Atti Accettazione Eredità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEGLI IMMOBILI: BENE 1-2-3-4-5

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, vengono allegate le planimetrie catastali (Cfr. allegato 1), nonché, il rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2a e 2b LOTTO1-LOTTO2-LOTTO3-LOTTO4-LOTTO5).

I beni BENI 1 e BENE 2 sorgono in un fabbricato ad 1 p.f. t. comprensivo di un piano primo arretrato, realizzato intorno agli anni '90 sulla Via di scorrimento principale della zona Borgo Nuovo adiacente alla linea ferroviaria. L'edificio, nel complesso, presenta una struttura in calcestruzzo armato e tamponature in murature a cassavuota con solaio praticabile in latero-cemento, mentre le facciate si presentano con rivestimento in pietra di colore grigio chiaro.

BENE 1 L'accesso all'immobile NEGOZIO BENE 1 (mq. 85 circa) avviene da via su marciapiede: l'unità presenta due grandi vetrine con serramenti di alluminio di colore nero da cui si accede ad un unico vano di forma quadrangolare. L'interno dello spazio espositivo è pavimentato con piastrelle in gres di tipo resistente, nel retro è presente un bagno senza finestra che presenta tazza a sedere, bidet, lavandino con rubinetteria ed è rivestito con piastrelle bianche a tutta altezza. L'unità è dotata di una caldaietta a gas metano per riscaldamento ed asc. L'interno inoltre presenta porte interne tamburate di tipo normale ed è completamente intonacato a civile.

BENE 2 L'accesso all'immobile NEGOZIO BENE 2 (mq. 105 circa) avviene in arretramento sulla via dal marciapiede: l'unità presenta due grandi vetrine con serramenti di alluminio di colore nero, dotate di serrande a griglia in ferro da cui si accede ad un vano principale ad esposizione, di forma quadrangolare, ed ad una zona a retro negozio con un vano a magazzino/laboratorio ove è presente una scala a chiocciola che collega il piano, al vano presente nel seminterrato ad uso deposito. Nel retro inoltre è presente un bagno dotato di finestra con tazza a sedere, bidet, lavandino con rubinetteria e rivestito con piastrelle bianche a tutta altezza. L'interno dello spazio espositivo è pavimentato con piastrelle in gres di tipo resistente. L'unità è dotata di una caldaietta a gas metano per riscaldamento ed asc. L'interno inoltre presenta porte interne tamburate di tipo normale ed è completamente intonacato a civile. Il deposito al piano seminterrato presenta una bocca di lupo ed è pavimentato ed intonacato benché risultino pareti ammalorate per la presenza di umidità.

I beni BENI 3, BENE 4 e BENE 5 sorgono in un fabbricato a 2 p.f. t. di impianto storico, con murature in mattoni pieni ove il piano primo è stato oggetto di recente ristrutturazione, negli anni 2008 per cambio di destinazione d'uso.

L'accesso all'immobile dei beni BENE 3 e BENE 4 avviene da un ingresso con vano scala che porta al piano primo ove si distribuiscono i due beni. Le due unità presentano caratteristiche simili in virtù della ristrutturazione che ha riguardato la costituzione dei due alloggi bilocali: interamente pavimentati con piastrelle in gres ed intonacati a civile, presentano serramenti in legno e vetrocamera, porte interne in legno tamburato di tipo cieco e portoncino blindato e caldaietta per impianto autonomo a gas metano per riscaldamento ed acs.

BENE 3. Alloggio di circa 45 mq. costituito da un ingresso living con soggiorno ed angolo cottura, un disimpegno che porta alla camera ed ad un bagno privo di finestra. Il bagno è interamente rivestito e presenta

un lavandino con miscelatore, un wc, un bidet e un piatto doccia privo di box. L'alloggio non ha balconi.

BENE 4. Alloggio di circa 65 mq. costituito da un ingresso living con grande soggiorno ed angolo cottura, un disimpegno che porta alla camera ed ad un bagno con finestra. Il bagno è interamente rivestito e presenta un lavandino con miscelatore, un wc, un bidet e un piatto doccia con box. L'alloggio non ha balconi.

BENE 5. Box Auto doppio sito al piano terreno del suddetto immobile di circa 70 mq. in interno cortile comune ad altri immobili e dotato di n. 2 portoni di ingresso in ferro di tipo basculante con pavimentazione in battuto di cls e murature interne ed esterne interamente intonacate.

PROVENIENZE VENTENNALI DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1997 al 21/10/2025	[REDACTED]	ATTO PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAUCHI PATRIZIA	24/09/1997	8240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2	19/11/1997	35962	25730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta e dal Certificato ipotecario Certificato n.ro TO 154324 anno 2025 dell'Ufficio Provinciale di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 depositato dalla Creditrice Procedente tutti i beni risultano in piena proprietà al Sig. [REDACTED] a seguito di Successione Testamentaria ed Accettazione dal 24/09/1997.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dall'Agenzia delle entrate di TORINO2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a seguito di disamina Certificato ipotecario Certificato n.ro TO 154324 anno 2025 dell'Ufficio Provinciale di TORINO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 versato in atti dalla Creditrice

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA
Iscritto a TORINO il 09/12/2010
Reg. gen. 49347 - Reg. part. 10394
Quota: 1/1
Importo: € 705.100,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 705.100,00
Rogante: Notaio PENE VIDARI FRANCESCO
Data: 07/12/2010
N° repertorio: 65020
N° raccolta: 5597
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a TORINO il 29/03/2011
Reg. gen. 12699 - Reg. part. 2396
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 239.236,00
Percentuale interessi: 6,25 %
N° repertorio: 7142/2011
N° raccolta: 19/03/2011
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TORINO il 10/06/2013
Reg. gen. 20569 - Reg. part. 2890
Quota: 1/1
Importo: € 391.559,11
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 316.559,11
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 6560/2013
- [REDACTED] derivante da IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Iscritto a TORINO il 12/11/2021
Reg. gen. 50999 - Reg. part. 8857
Quota: 1/1
Importo: € 653.109,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 326.554,71
Data: 11/11/2021
N° repertorio: 8795/11021
- [REDACTED] derivante da IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE



Iscritto a TORINO il 21/12/2021
Reg. gen. 57773 - Reg. part. 10096
Quota: 1/1
Importo: € 98.406,00
A favore di [REDAZIONE]
Contro [REDAZIONE]
Capitale: € 49.203,00
Data: 20/12/2021
N° repertorio: 8949/11021

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a IVREA il 02/04/2025
Reg. gen. 13535 - Reg. part. 10102
Quota: 1/1
A favore di [REDAZIONE]
Contro [REDAZIONE]

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono:

1. Euro 262,00 per tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria relativamente al pignoramento;
2. Cancellazione per l'Ipoteca legale Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre il 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a Euro 200,00;
3. Cancellazione all'ipoteca volontaria Euro 35,00.
4. L'importo della trascrizione del decreto di trasferimento ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

NORMATIVA URBANISTICA

La Città di Settimo Torinese è dotata di Piano Regolatore Variante Generale, nella Tavola 2.1 del Territorio Urbano Nord vengono individuati gli immobili oggetto di pignoramento lungo l'addensamento commerciale "A3" e normato nelle NTA art.33 che riguardano gli immobili BENE 1 e BENE 2. I Beni BENE 3 BENE 4 e BENE 5 ricadono invece nel tessuto edilizio consolidato, di impianto o a cortina, dell'ambito residenziale e normato dell'art.11. (Cfr. allegato 6)

REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di SETTIMO TORINESE (TO), per istanza CODICE PRATICA CHRGT74P65L219C-13062025-0913 del 13/06/2025, il CTU ha preso visione dei documenti messi in visione sul portale, a seguito dei quali ha richiesto ulteriore sessione di lavoro presso l'Ufficio Tecnico per carenza ed errata documentazione pubblicata in scarico. Solo in data 30/09/2025 sono state effettivamente messe a disposizione del CTU le pratiche edilizie per la verifica di conformità di tutti gli



immobili oggetto di pignoramento.

Gli ultimi titoli edilizi reperiti per cui si è verificata l'effettiva conformità risultano essere:

- per i BENE 1 e BENE 2 Permesso di Costruire n. 6103 PDC IN VARIANTE DEL 10-06-93 ed AGIBILITA' del 27/07/1993

- per i BENI 3 e BENE 4: Permesso di Costruire 8382 PDC per Cambio di destinazione da locale ad uso riunioni e conferenze a locale abitativo - (prot: 2006/68930 del 20/09/2006)

- per il BENE 5 CONCESSIONE n.5478 e 5478_01 VARIANTE- 5478_02 VARIANTE ed AGIBILITA' del 06/03/1990

(Cfr. allegato 3)

Tutti i BENI oggetto di perizia sono conformi agli elaborati depositati agli atti tranne che per il BENE 4 che sono rilevabili lievi difformità interne e tolleranze edilizie regolarizzabili con Sanatoria per Opere interne di lieve entità.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/a

CONFINI

BENE 1 Il Lotto 1 è costituito dal BENI 1, il tutto formare un sol corpo confinante a nord con altra unità stesso immobile Foglio 32 Part. 106 Sub. 7, a ovest con Mappale 401 mentre a sud-est con la Via Schiapparelli del foglio 32 così come individuato nella mappa del C.T. del Comune di Settimo Torinese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	70,00 mq	85,00 mq	1	90,00 mq	270,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, delle unità immobiliare attualmente costituite oggetto di perizia:

BENE 1 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T, Fg. 32, Part. 106 SUB.4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61, L. 2.650.000 (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 32 Part. 106, Sub. 4, A/5 Classe 2, 3,5 Vani Rendita L. 574

VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano 1

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Foglio 32 Part. 106, Sub. 4, A/5 Classe 2, 3,5 Vani Euro 104,84, L. 203.000 VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano 1

- VARIAZIONE del 23/06/1993 in atti dal 09/07/1993 per DEMOLIZIONE PARZIALE - ACCORPORO PARZIALE DAL F.32N. 106 SUB.6 (n. 11041/1993) Fg. 32, Part. 106 SUB.4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61, L. 2.650.000 - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	106	4		C1	3	125		1368,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il BENE 1 si rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del piano terreno ma, che occorre modificare la consistenza del bene per i mq. corrispondenti al fine di attribuire una corretta rendita che attualmente è indicata in modo erroneo in visura catastale. Pertanto va presentata una VARIAZIONE CATASTALE. Inoltre andrà indicato correttamente il numero civico, n. 32/a sulla Via G. Schiapparelli.

(Cfr. allegato 1)

STATO CONSERVATIVO

BENE 1: Per quanto riguarda l'immobile BENE 1 bisogna evidenziare che lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente in buono stato sia esternamente che internamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 10/07/2025, alle ore 17:00 con il Custode nominato Avv. Monica De Filippi in presenza del debitore esecutato [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che l'immobile BENE 1 è regolarmente occupato da attività commerciale del [REDACTED] Luca, per vendita auto, con contratto di locazione con termine 31/10/2025 per 4800,00 annue da pagarsi in rate mensili di 400,00 Euro.

Il conduttore dichiara di aver sempre provveduto, sino alla data di sopralluogo, a pagare l'affitto.

Il CTU, sulla base del mercato di Locazione della zona, ritiene che la richiesta di affitto per tipologia locali commerciali sia attualmente congrua sulla base delle valutazioni dei valori OMI per la zona di pertinenza.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/b

CONFINI

BENE 2 Il Lotto 2 è costituito dal BENI 2, il tutto formare un sol corpo confinante a nord con Mappale 239, a sud altra unità stesso immobile Foglio 32 Part. 106 Sub. 4, a ovest con Mappale 401 mentre a est con altra unità stesso immobile al Mappale 106 e la Via Schiapparelli del foglio 32 così come individuato nella mappa del C.T. del Comune di Settimo Torinese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	95,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	270,00 m	TERRA
DEPOSITO	20,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				117,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, delle unità immobiliare attualmente costituite oggetto di perizia: BENE 2 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T, Fg. 32, Part. 106 SUB.7, Categoria C/1, Classe 3, 87 mq. Totale: 108 mq, Euro 952,55 (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- VARIAZIONE del 15/09/1989 in atti dal 06/08/1999 FUSIONE, ACCORPORO PARZIALE. (n. 19400/1989) Foglio 32 Part.106 Sub. 6, VIA SCHIAPPARELLI n. 3
- VARIAZIONE del 11/04/1990 in atti dal 06/08/1999 SCORPORO PARZIALE. (n. 5612/1990) Foglio 32 Part. 106 Su. 6 A/4 Classe 2, 9 vani, Rendita L. 2.106, VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano I - T - 1
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Foglio 32 Part. 106 Su. 6 A/4 Classe 2, 9 vani, Rendita L. 864.000, VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano I - T - 1
- VARIAZIONE del 23/06/1993 in atti dal 20/01/2000 FRAZ. (n.11042/1993) Fg. 32, Part. 106 SUB.7, Categoria C/1, Classe 3, 87 mq. Euro 952,55 - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Fg. 32, Part. 106 SUB.7, Categoria C/1, Classe 3, 87 mq. Totale: 108 mq, Euro 952,55 - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	106	7		C1	3	87	108 mq	952,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il BENE 2 si rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del piano terreno e interrato ma, che occorre modificare la consistenza del bene per i mq. corrispondenti al fine di attribuire una corretta rendita che attualmente è indicata in modo erroneo in visura catastale. Pertanto va presentata una VARIAZIONE CATASTALE. Inoltre andrà indicato correttamente il numero civico, n. 32/b sulla Via G. Schiapparelli.

(Cfr. allegato 1)

STATO CONSERVATIVO

BENE 2: Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'immobile BENE 2 bisogna evidenziare che lo stato di manutenzione del piano terreno ad uso espositivo è discreto mentre il piano interrato presenta problemi manutentivi di umidità da risanare.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 10/07/2025, alle ore 17:00 con il Custode nominato Avv. Monica De Filippi in presenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che l'immobile BENE 2 è occupato da attività commerciale, dalla [REDACTED] per vendita [REDACTED] con contratto di locazione ad uso commerciale 6+6 per la cifra di 5400,00 annue da pagarsi in rate mensili di 450,00 Euro oramai scaduto dal 2017.

Il CTU, sulla base del mercato di Locazione della zona, ritiene che la richiesta di affitto per tipologia locali commerciali sia attualmente congrua sulla base delle valutazioni dei valori OMI per la zona di pertinenza.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Alloggio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5

BENE 3 Il Lotto 3 è costituito dal BENI 3, il tutto formare un sol corpo confinante a ovest con altra unità stesso immobile al Mappale 239 Sub.106 e vano scala comune a sud-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALLOGGIO	40,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	270,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, delle unità immobiliare attualmente costituite oggetto di perizia: **BENE 3** individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1, Fg. 32, Part. 239 SUB.105, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 42 mq, Totale escluse aree scoperte 42 mq, Rendita Euro 294,38 (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 32 Part. 239, C/7 U 104 m² Rendita L. 540, VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T
- VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO del 20/12/1989 in atti dal 06/09/1999 DA MAGAZZINO A BOX LOCALE USO CONFERENZE, RIPOSTIGLIO. (n. 29352/1989), Foglio 32 Part. 239 Sub. 3, C/2 Classe 2, 105 mq Rendita Euro 0,63, VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T - 1
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Foglio 32 Part. 239 Sub. 3, C/2 Classe 2, 105 mq, Euro 303,68, L. 588.000 VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n.7 Piano T - 1
- VARIAZIONE per DIVISIONE del 17/02/2009 Pratica n. T00099677 in atti dal 17/02/2009 DIVISIONE (n. 8037.1/2009)- Foglio 32 Part. 239 Sub. 105, A/2 Classe 2, 3 vani, Rendita Euro 294,38, VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2010 Pratica n. T00100873 in atti dal 17/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10613.1/2010)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Foglio 32 Part. 239 Sub. 105, A/2 Classe 2, 3 vani, Totale: escluse aree scoperte: 42 mq Rendita Euro 294,38, VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

32	239	105		A2	2	3 VANI	42 mq	294,38 €	PRIMO	
----	-----	-----	--	----	---	--------	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Per il BENE 3 si rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti ed è attribuita corretta rendita censuaria.
(Cfr. allegato 1)

STATO CONSERVATIVO

BENE 3: Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'alloggio BENE 3 si rileva che l'immobile è in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 10/07/2025, alle ore 17:00 con il Custode nominato Avv. Monica De Filippi in presenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che l'immobile BENE 3 è occupato dal S. [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo per la cifra di 1200,00 annue da pagarsi in rate mensili di 100,00 Euro in essere.

Il CTU, sulla base del mercato di Locazione della zona, ritiene che la richiesta di affitto, per la tipologia dell'alloggio, non sia attualmente congrua sulla base delle valutazioni dei valori OMI per le locazioni di alloggi simili nella zona di pertinenza. Una cifra adeguata risulta essere 245,00 Euro mensili.

(Cfr. allegato 5).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Alloggio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5

CONFINI

BENE 4 Il Lotto 4 è costituito dal BENI 4, il tutto formare un sol corpo confinante a est con altra unità stesso immobile al Mappale 239 Sub.105 e vano scala comune a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALLOGGIO	65,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	270,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, delle unità immobiliare attualmente costituite oggetto di perizia: BENE 4 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Fg. 32, Part. 239 SUB.106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 67 mq, Totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita Euro 294,38 (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 32 Part. 239, C/7 U 104 m² Rendita L. 540, VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T

- VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO del 20/12/1989 in atti dal 06/09/1999 DA MAGAZZINO A BOX LOCALE USO CONFERENZE, RIPOSTIGLIO. (n. 29352/1989), Foglio 32 Part. 239 Sub. 3, C/2 Classe 2, 105 mq Rendita Euro 0,63 , L. 1.218 VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T - 1

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Foglio 32 Part. 239 Sub. 3, C/2 Classe 2, 105 mq, Euro 303,68, L. 588.000 VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n.7 Piano T - 1

- VARIAZIONE per DIVISIONE del 17/02/2009 Pratica n. TO0099677 in atti dal 17/02/2009 DIVISIONE (n. 8037.1/2009)- Foglio 32 Part. 239 Sub. 106, A/2 Classe 2, 3 vani, Rendita Euro 294,38, VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2010 Pratica n. TO0100873 in atti dal 17/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10613.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Foglio 32 Part. 239 Sub. 106, A/2 Classe 2, 3 vani, Totale: 67 mq, Totale: escluse aree scoperte: 67 mq Rendita Euro 294,38, VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	239	106		A2	2	3 VANI	67 mq	294,38 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Per il BENE 4 si rileva che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti per lievi difformità interne riscontrate nell'immobile da regolarizzare con Sanatoria Edilizia e Variazione Catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE 4: Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'alloggio BENE 4 si rileva che l'immobile è in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 10/07/2025, alle ore 17:00 con il Custode nominato Avv. Monica De Filippi in presenza del debitore esecutato [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che l'immobile BENE 4 è occupato dalla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo per la cifra di 1200,00 annue da pagarsi in rate mensili di 100,00 Euro in essere.

Il CTU, sulla base del mercato di Locazione della zona, ritiene che la richiesta di affitto, per la tipologia dell'alloggio, non sia attualmente congrua sulla base delle valutazioni dei valori OMI per le locazioni di alloggi simili nella zona di pertinenza. Una cifra adeguata risulta essere 380 Euro mensili.

(Cfr. allegato 5).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.7

CONFINI

BENE 5 Il Lotto 5 è costituito dal BENI 5, il tutto formare un sol corpo confinante a nord con il Mappale 1752 a cortile, a sud con Mappale 106 altro immobile e ad est ed ovest stesso immobile Mappale 239.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	65,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	270,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, delle unità immobiliare attualmente costituite oggetto di perizia: BENE 5 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Fg. 32, Part. 239 SUB.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq., Totale: 74 mq Rendita, Euro 288,70 (Cfr. allegato 2) risulta come segue:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 Foglio 32 Part. 239, C/7 U 104 m² Rendita L. 540, VIA SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T
- VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO del 20/12/1989 in atti dal 06/09/1999 DA MAGAZZINO A BOX LOCALE USO CONFERENZE, RIPOSTIGLIO. (n. 29352/1989), Foglio 32 Part. 239 Sub. 1, C/6 Classe 3, 65 mq Rendita Euro 0,47 L. 903 VIA GIOVANNI VIA SCHIAPPACELLI n. 7 Piano T
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Foglio 32 Part. 239 Sub. 3, C/2 Classe 2, 105 mq, Euro 288,70 VIA VIA SCHIAPPACELLI n.7 Piano T
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2003 Pratica n.565683 in atti dal 05/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38867.1/2003) VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T, Foglio 32 Part. 239 Sub. 1, C/6 Classe 3, 65 mq., Rendita Euro 288,70
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Foglio 32 Part. 239 Sub. 1, C/6 Classe 3, Totale: 65 mq, Totale: escluse aree scoperte: 74 mq Rendita Euro 288,70, VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 7 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	239	106		A2	2	3 VANI	67 mq	294,38 €	PRIMO		

Corrispondenza catastale

Per il BENE 5 si rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti ed è attribuita corretta rendita censuaria.
(Cfr. allegato 1)

STATO CONSERVATIVO

BENE 5: Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'autorimessa BENE 5 si rileva che è discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 10/07/2025, alle ore 17:00 con il Custode nominato Avv. Monica De Filippi in presenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo degli immobili pignorati con la verifica delle condizioni generali e dello stato di conservazione. Si è così constatato che l'immobile BENE 5 è occupato dalla

██████████ con contratto di locazione ad uso autorimessa privata e locale di sgombero per la cifra di 600,00 annue da pagarsi in rate mensili di 50,00 Euro in essere.

Il CTU, sulla base del mercato di Locazione della zona, ritiene che la richiesta di affitto, per la tipologia dell'immobile, box doppio, non sia attualmente congrua sulla base delle valutazioni dei valori OMI per le locazioni di autorimesse similari nella zona di pertinenza. Una cifra adeguata risulta essere 90 Euro mensili. (Cfr. allegato 5).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/a
Negozio, composto da un locale commerciale espositivo di 85 mq circa con ampie vetrine su strada, con un retro composto da un servizio igienico interno al civico n.3/a della Via Schiapparelli che risulta locato.
- BENE 1 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T, Fg. 32, Part. 106 SUB.4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61,
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.550,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/a	90,00 mq	695,00 €/mq	€ 62.550,00	100,00%	€ 62.550,00
Valore di stima:					€ 62.550,00

Valore di stima: € 62.550,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 61.300,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/b
Negozio composto da un locale commerciale espositivo di 105 mq circa con ampie vetrine arretrato su strada, con un retro composto da servizio igienico interno ed un magazzino di circa 25 mq. al piano seminterrato raggiungibile da scala a chiocciola al civico n.3/b della Via Schiapparelli che risulta locato.
- BENE 2 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T, Fg. 32, Part. 106 SUB.7, Categoria C/1, Classe 3, 87 mq. Totale: 108 mq, Euro 952,55
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 69.325,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/b	117,50 mq	590,00 €/mq	€ 69.325,00	100,00%	€ 69.325,00
				Valore di stima:	€ 69.325,00

Valore di stima: € 69.325,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 67.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Alloggio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5
Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 45 mq. che risulta locato.
- BENE 3 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1, Fg. 32, Part. 239 SUB.105, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 42 mq, Totale escluse aree scoperte 42 mq, Rendita Euro 294,38
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5	45,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 51.750,00	100,00%	€ 51.750,00
				Valore di stima:	€ 51.750,00

Valore di stima: € 51.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 50.700,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 -** Alloggio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5
Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 69 mq che risulta locato.
- BENE 4 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Fg. 32, Part. 239 SUB.106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 67mq, Totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita Euro 294,38
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 81.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5	70,00 mq	1.160,00 €/mq	€ 81.200,00	100,00%	€ 81.200,00



Valore di stima:	€ 81.200,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 81.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	2,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 77.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** – Box Auto ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.7
Box Auto doppio di circa 70 mq. sito in interno cortile comune ad altre proprietà che risulta locato.
- BENE 5 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5
Piano 1 Fg. 32, Part. 239 SUB.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq., Totale: 74 mq Rendita, Euro 288,70
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.7	70,00 mq	275,00 €/mq	€ 19.250,00	100,00%	€ 19.250,00
				Valore di stima:	€ 19.250,00

Valore di stima: € 19.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2,00	€

Valore finale di stima arrotondato: € 19.250,00

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, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni sulla stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato attuale attraverso la comparazione dell'immobile con altri immobili di caratteristiche analoghe.

In merito alle quotazioni per la stima dei beni similari per tipologia e zona a quello in esame, si evidenzia quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 5), per il Comune di SETTIMO TORINESE zona semicentrale/CENTRO ABITATO primo semestre dell'anno 2025,

risultano delle quotazioni al metro quadro per

(A) NEGOZI in condizioni "NORMALI" da un minimo di 580,00 ad un massimo di € 1150,00 al metro quadrato.

Considerato Valore OMI ed i prezzi medi di Mercato per gli immobili ad uso commerciale in zona, viste le caratteristiche dei beni oggetto di stima attraverso le comparazioni estimative tra immobili similari e le peculiarità si perviene ad un valore di Euro 695,00 al mq. per il BENE 1 ed un valore di Euro 590,00 al mq. per il BENE 2

(B) "Abitazioni civili", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 970,00 ad un massimo di € 1450,00 al metro quadrato.

Considerato Valore OMI ed i prezzi medi di Mercato per gli immobili ad uso residenziale in zona, viste le caratteristiche dei beni oggetto di stima attraverso le comparazioni estimative tra immobili similari perviene un valore di Euro 1150,00 al mq. per il BENE 3 ed un valore di Euro 1160,00 al mq. per il BENE 4.

Considerati i valori di Locazione Euro/mq x mese per le "Abitazioni civili", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 4,30 ad un massimo di € 6,50 al metro quadrato per i BENI 3 e 4 si applica un valore medio di € 5,50 al metro quadrato

(C) "Box", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 540,00 ad un massimo di € 820,00 al metro quadrato. Considerati i Valori OMI ed i prezzi medi di Mercato per gli immobili ad uso box auto in zona, viste le caratteristiche dei beni oggetto di stima attraverso le comparazioni estimative tra immobili similari perviene un valore di Euro 275,00 al mq. per il BENE 5 .

Considerati i valori di Locazione Euro/mq x mese per le "Box", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 3,00 ad un massimo di € 4,50 al metro quadrato per il BENE 5 si applica un valore medio di € 1,25 al metro quadrato per uso promiscuo box/magazzino

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.

Settimo Torinese, li 21/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarioni Augusta Lucia

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/a

Negozio, composto da un locale commerciale espositivo di 85 mq circa con ampie vetrine su strada, con un retro composto da un servizio igienico interno al civico n.3/a della Via Schiapparelli che risulta locato.

- BENE 1 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T, Fg. 32, Part. 106 SUB.4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 125 mq, Rendita Euro 1.368,61,
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.300,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/b

Negozio composto da un locale commerciale espositivo di 105 mq circa con ampie vetrine arretrato su strada, con un retro composto da servizio igienico interno ed un magazzino di circa 25 mq. al piano seminterrato raggiungibile da scala a chiocciola al civico n.3/b della Via Schiapparelli che risulta locato.

- BENE 2 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 3 Piano T, Fg. 32, Part. 106 SUB.7, Categoria C/1, Classe 3, 87 mq. Totale: 108 mq, Euro 952,55
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.900,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5

Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 45 mq. che risulta locato.

- BENE 3 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1, Fg. 32, Part. 239 SUB.105, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 42 mq, Totale escluse aree scoperte 42 mq, Rendita Euro 294,38
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.700,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5

Alloggio sito al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 69 mq che risulta locato.

- BENE 4 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Fg. 32, Part. 239 SUB.106, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 67mq, Totale escluse aree scoperte 67 mq, Rendita Euro 294,38
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 77.000,00

LOTTO 5

Bene N° 5 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.7

Box Auto doppio di circa 70 mq. sito in interno cortile comune ad altre proprietà che risulta locato.

- BENE 5 individuato al NCEU del Comune di Settimo Torinese (TO) - VIA GIOVANNI SCHIAPPARELLI n. 5 Piano 1 Fg. 32, Part. 239 SUB.1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq., Totale: 74 mq Rendita, Euro 288,70
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 19.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.300,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 106, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	BENE 1: Per quanto riguarda l'immobile BENE 1 bisogna evidenziare che lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente in buono stato sia esternamente che internamente.		
Descrizione:	BENE 1 Negozio, composto da un locale commerciale espositivo di 85 mq circa con ampie vetrine su strada, con un retro composto da un servizio igienico interno al civico n.3/a della Via Schiapparelli che risulta locato. Foglio 32 n. 106 sub. 4 - zona censuaria U - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 125 -LOCATO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.900,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.3/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 106, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	117,50 mq
Descrizione:	BENE 2 Negozio composto da un locale commerciale espositivo di 105 mq circa con ampie vetrine arretrato su strada, con un retro composto da servizio igienico interno ed un magazzino di circa 25 mq. al piano seminterrato raggiungibile da scala a chiocciola al civico n.3/b della Via Schiapparelli che risulta locato. Foglio 32 n. 106 sub. 7 - zona censuaria U - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 87 _LOCATO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.700,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 239, Sub. 105, Categoria A2	Superficie	45,00 mq
Descrizione:	-BENE 3 Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 45 mq. che risulta locato. Foglio 32 n. 239 sub. 105 - zona censuaria U - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3 PIANO PRIMO VIA SCHIAPPARELLI n.5 -LOCATO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 239, Sub. 106, Categoria A2	Superficie	70,00 mq
Descrizione:	BENE 4 Alloggio sito al piano primo (2° ft.) composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno di circa 69 mq che risulta locato. Foglio 32 n. 239 sub. 106 - zona censuaria U - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3 -LOCATO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.250,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - VIA SCHIAPPARELLI n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 239, Sub. 106, Categoria A2	Superficie	70,00 mq
Descrizione:	BENE 5 Box - Auto doppio di circa 70 mq. sito in interno cortile comune ad altre proprietà Foglio 32 n. 239 sub. 1 - zona censuaria U - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 65 - LOCATO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ELENCO ALLEGATI:

1. ALLEGATO 1 – PLANIMETRIE e VISURE relativo ai BENI 1-2-3-4-5
- 2.a ALLEGATO 2/A – RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche LOTTI 1 -2
- 2.b ALLEGATO 2/B – RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche LOTTI 3 -4-5
3. ALLEGATO 3 – N° 1 Copia n. 4 Atti di provenienza e Certificato Ipotecario Agenzia Entrate di rif.
4. ALLEGATO 4. – Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di SETTIMO TORINESE (TO)
5. ALLEGATO 5 – Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI SETTIMO TORINESE
6. ALLEGATO6 – Doc Urbanistica LOTTI
7. ALLEGATO 7. Estratto Anagrafica Esecutato

