

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

N. 36/2026 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

##OMISSIS##

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

##OMISSIS##

##OMISSIS##

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione

Dott. ##OMISSIS##

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geometra ##OMISSIS##

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	6
Lotto unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	15
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima	27
Elenco allegati	31
Schema riassuntivo	32
Riepilogo bando d'asta lotto unico	33
Formalità da cancellare	34

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

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

Nota del: 19.02.2026 Numeri: Reg. gen. 6961- Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO E POSTI AUTO VIA PALESTRO N. 30 FOGLIZZO (TO)

BENE N. 1 - Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	219	120		A/2	U	4 vani	Tot. 111 mq Tot. 104 mq escluse aree scoperte	247,00 €	2	
Indirizzo VIA MARIO ZEMO N. 2 Piano 2											

BENE N. 2 - Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	219	114		C/6	1	16 mq	Tot. 16 mq	49,58 €	T	
Indirizzo VIA MARIO ZEMO N. 2 Piano T											

BENE N. 3 - Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	219	115		C/6	1	15 mq	Tot. 15 mq	46,48 €	T	
Indirizzo VIA MARIO ZEMO N. 2 Piano T											

Valore di stima:	Euro 111.010,00
Valore base d'asta:	Euro 98.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non esegutati:	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
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	LE FORMALITA' POTRANNO ESSERE CANCELLATE
Stato di occupazione:	I BENI RISULTANO OCCUPATI DAGLI ESECUTATI

NOTE DEL CTU

Presenza di oneri condominiali.

Presenza difformità edilizia al bene n. 2 e bene n. 3 relativa alla posizione dei pilastri.

Si evidenzia, i beni risultano catastalmente ubicati in Via Palestro n. 30 da cui hanno accesso, al Catasto Fabbricati risultano all'indirizzo precedente di Via Mario Zemo n. 3.

INCARICO

All'udienza del 24.03.2026 la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in ##OMISSIS##, email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30.03.2026 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 FOGLIZZO (TO) Via Palestro n. 30

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 120, Piano 2

- **Bene n. 2 – Posto auto**

ubicato a FOGLIZZO (TO) Via Palestro n. 30

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 114, Piano T

- **Bene n. 3 – Posto auto**

ubicato a FOGLIZZO (TO) Via Palestro n. 30

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 115, Piano T

Si evidenzia, i beni risultano ubicati in Via Palestro n. 30 da cui hanno accesso, al Catasto Fabbricati risultano all'indirizzo precedente di Via Mario Zemo n. 3.

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 Foglizzo per accesso agli atti dell'archivio edilizio, rilascio certificato di destinazione urbanistica e verifiche anagrafiche e stato civile;
- 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 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale e due posti auto contigui, di non recente edificazione ubicati in una palazzina elevata a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato (bene n. 1) e basso fabbricato ad un piano fuori terra (bene n. 2 e n. 3) in regime condominiale, il tutto racchiuso da cortile comune su due lati, da fabbricato in aderenza e altra proprietà (All. 1).

L'accesso alla proprietà avviene percorrendo il viale di ingresso che diparte dalla Via Palestro sino ad arrivare al cancello carraio e pedonale per giungere al cortile interno comune.

La palazzina residenziale sorge in contesto rurale ai margini del centro abitato del Comune di Foglizzo realizzata nell'anno 1982 (bene n. 1) e nell'anno 1996 il basso fabbricato ad uso posto auto (bene n. 2 e bene n. 3).

L'appartamento ad uso abitativo (bene n. 1) è posto al piano secondo (3 p.f.t.), privo di ascensore, con scala centrale che separa gli alloggi, si compone di ampio ingresso/disimpegno da cui si affacciano i locali, cucina/soggiorno in unico ambiente, ripostiglio, camera, bagno e due balconi. Il fronte sud è percorso dal balcone su cui si affaccia l'ambiente a giorno (cucina/soggiorno) dove si colloca il contatore del gas, mentre la camera e bagno si prospettano sul balcone lato nord. Sul pianerottolo comune all'ingresso della porta è presente il contatore di adduzione acqua potabile posta in apposita nicchia.

Al piano terreno nel cortile comune sorge il basso fabbricato ad uso posto auto individuati al sub. 114 e sub. 115 della planimetria catastale, esattamente i primi posti a partire dalla palazzina residenziale.

I beni descritti vengono individuati in planimetria catastale e documentazione fotografica (All. 5-6-7 e 14).

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 16.04.2026 (All. 16).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1 – Appartamento**

ubicato a FOGLIZZO (TO) Via Palestro n. 30

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 120, Piano 2

- **Bene n. 2 – Posto auto**

ubicato a FOGLIZZO (TO) Via Palestro n. 30

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 114, Piano T

- **Bene n. 3 – Posto auto**

ubicato a FOGLIZZO (TO) Via Palestro n. 30

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 115, Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Si attesta che la certificazione notarile redatta dal Notaio ##OMISSIS## datata 18.03.2026 ricopre il periodo ventennale. Precisando che per completezza è stato necessario effettuare ricerche in merito alle particelle originarie su cui insistono i beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

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

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

Nata a ##OMISSIS##

Residente in Via Palestro n. 30 – 10090 Foglizzo (TO)

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

Nato a ##OMISSIS##

Residente in Via Palestro n. 30 – 10090 Foglizzo (TO)

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

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/2)

In regime patrimoniale comunione dei beni (All. 14).

CONFINI

BENE N° 1

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- Pianerrotolo e vano scala, altra unità immobiliare, affaccio su sottostante area di altra proprietà a due lati, affaccio su sottostante cortile comune.

BENE N° 2

Il posto auto è compreso tra le seguenti coerenze:

- Cortile comune, posto auto sub. 115 Foglio 19 n. 219, altra proprietà, unità immobiliare del Foglio 19 n. 219

BENE N° 3

Il posto auto è compreso tra le seguenti coerenze:

- Cortile comune, alto posto auto, altra proprietà, posto auto sub. 114 Foglio 19 n. 219.

CONSISTENZA

BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	92,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,80 m	2 (3 p.f.t.)
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,80 m	2 (3 p.f.t.)
Totale superficie convenzionale:				110,25 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata:				111,00 mq		

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,66-2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata:				16,00 mq		

BENE N° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,66-2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Totale superficie convenzionale arrotondata:				15,00 mq		

La superficie è stata rilevata da misure di verifica in loco confrontata con quella catastale 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 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Catasto Terreni

L'immobile sorge sulla particella 219 del Foglio 19, Ente urbano di 1.352 mq, comprendente il Foglio 5 n. 296 (All. 4), derivante da:

- originaria particella 219 del Foglio 19 fabbricato d'accertare di superficie 1.574 mq, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, dall'impianto meccanografico del 01.09.1977 e particella 296 del Foglio 5 di superficie 1.120 da scorporarsi da maggior corpo secondo il tipo di frazionamento approvato il 26.08.1981 (ex 97/b) in ditta a ##OMISSIS## nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##.

- Il Foglio 5 n. 296 soppresso ed unito al Foglio 19 n. 219 variazione d'ufficio del 09.06.1992 pratica n. 563954 in atti dal 03.10.2001 (n. 4568.1/1992) da cui deriva Foglio 19 n. 219, Ente urbano di 2.694 mq, comprende il n. 296 Foglio 5.

- In data 06.03.2006 Tipo mappale pratica n. To0095603 in atti dal 06.03.2006 (n. 95603.1/2006), Foglio 19 n. 219, Ente urbano di 2.694 mq, comprende il Foglio 5 n. 296.

- In data 05.04.2006 Tipo mappale pratica n. TO0127130 in atti dal 05.04.2006 (n. 127130.1/2006), Foglio 19 n. 219, Ente urbano di 2.694 mq, comprende il Foglio 5 n. 296.

- In data 11.10.2011 Frazionamento pratica n. TO0699915 in atti dal 11.10.2011 (n. 699915.1/2011), Foglio 16 n. 219, Ente urbano di 1.322 mq, comprende Foglio 5 n. 296.

- In data 11.10.2011 variazione d'ufficio pratica n. TO07237 in atti dal 24.10.2011 per annullamento atto pregeo n. 699915.1/2011, Foglio 19 n. 219, Ente urbano di 2.694 mq, comprende il Foglio 5 n.

296, prot. 699915 del 11.10.2011 presentato in data 11.10.2011 non registrato in quanto non conforme alle disposizioni vigenti.

- In data 04.11.2011 frazionamento pratica n. TO0731931 in atti dal 04.11.2011 presentato il 28.10.2011 n. 731931.1/2011, Foglio 19 n. 219, Ente urbano di 1.352 mq, comprende il Foglio 5 n. 296.

BENE N° 1

Catasto Fabbricati

Il bene in trattazione Foglio 19 n. 219 sub. 120 deriva dal Foglio 19 particella 219 categoria D/8, Via Principe Tommaso n. 16 piano terra, in ditta a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e (All. 3), segue:

- Foglio 19 n. 219, categoria D/8, Via Principe Tommaso n. 16 piano terra, rendita Lire 3.700, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 10.06.1980);

- Foglio 19 n. 219 sub. 8, categoria A/2, Classe U, vani 5, Rendita € 309,87 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, deriva da variazione per accorpo e scorporo (dall' 11.11.1996);

- Foglio 19 n. 219 sub. 8, categoria A/2, Classe U, vani 5, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, deriva da diversa distribuzione degli spazi interni pratica n. TO0212597 in atti dal 17.05.2006 (dal 17.05.2006);

- Foglio 19 n. 219 sub. 8, categoria A/2, Classe U, vani 5, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, deriva da variazione nel classamento pratica n. TO0427654 in atti dal 17.05.2007 (dal 17.05.2007);

- Foglio 19 n. 219 sub. 8, unità soppressa per frazionamento e fusione pratica n. TO0363395 in atti dal 15.04.2011 (dal 15.04.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 120, categoria A/2, Classe U, vani 4, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, deriva da variazione frazionamento e fusione pratica n. TO0363395 in atti dal 15.04.2011 (dal 15.04.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 120, categoria A/2, Classe U, vani 4, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 05.10.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 120, categoria A/2, Classe U, vani 4, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2, deriva da variazione variazione nel classamento del 16.04.2012 pratica n. TO0185966 in atti dal 16.04.2012 (dal 16.04.2012);

- Foglio 19 n. 219 sub. 120, categoria A/2, Classe U, vani 4, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 22.04.2013);

- Foglio 19 n. 219 sub. 120, categoria A/2, Classe U, vani 4, Superficie catastale 111 mq totale, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 09.11.2015);

- Foglio 19 n. 219 sub. 120, categoria A/2, Classe U, vani 4, Superficie catastale 111 mq totale, Rendita € 247,90 Via Mario Zemo n. 3 piano 2, in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 09.11.2015 al 19.02.2026 data trascrizione pignoramento).

BENE N° 2

Catasto Fabbricati

Il bene in trattazione Foglio 19 n. 219 sub. 114 deriva dal Foglio 19 particella 219 sub. 114, Categoria C/7, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 86 mq, Rendita € 52,68 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, unità afferente edificate su aree di corte pratica n. TO0222801 in atti dal 23.05.2006 (All. 3), segue:

- Foglio 19 n. 219 sub. 111, Categoria C/7, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 68 mq, Rendita € 52,68 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, variazione nel classamento pratica n. T00491563 in atti dal 21.11.2006 (dal 21.11.2006);

- Foglio 19 n. 219 sub. 114, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 16 mq, Classe 1, Rendita € 49,58 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, variazione divisione e cambio destinazione d'uso pratica n. T00360217 in atti dal 14.04.2011 (dal 14.04.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 114, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 16 mq, classe 1, Rendita € 49,58 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 05.10.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 114, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 16 mq, Classe 1, Rendita € 49,58 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2, variazione nel classamento del 14.04.2012 pratica n. T00182964 in atti dal 14.04.2012 (dal 14.04.2012);

- Foglio 19 n. 219 sub. 114, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 16 mq, Classe 1, Rendita € 49,58 in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 22.04.2013);

- Foglio 19 n. 219 sub. 114, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, Classe 1, Rendita € 49,58 in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2, variazione per inserimento dati di superficie (dal 09.11.2015 al 19.02.2026 data trascrizione pignoramento).

BENE N° 3

Catasto Fabbricati

Il bene in trattazione Foglio 19 n. 219 sub. 115 deriva dal Foglio 19 particella 219 sub. 111, Categoria C/7, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 68 mq, Classe U, Rendita € 52,68 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, unità afferente edificate su aree di corte pratica n. TO0222801 in atti dal 23.05.2006 (All.3), segue:

- Foglio 19 n. 219 sub. 111, Categoria C/7, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 68 mq, Classe U, Rendita € 52,68 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, variazione nel classamento pratica n. TO0491563 in atti dal 21.11.2006 (dal 21.11.2006);

- Foglio 19 n. 219 sub. 115, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 15 mq, Classe 1, Rendita € 49,48 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, proprietà 1/1, variazione divisione e cambio destinazione d'uso pratica n. TO0360217 in atti dal 14.04.2011 (dal 14.04.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 115, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 15 mq, classe 1, Classe 1, Rendita € 49,48 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 05.10.2011);

- Foglio 19 n. 219 sub. 115, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 15 mq, Classe 1, Rendita € 49,48 in ditta a ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2, variazione nel classamento del 14.04.2012 pratica n. TO0182964 in atti dal 14.04.2012 (dal 14.04.2012);

- Foglio 19 n. 219 sub. 115, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 16 mq, Classe 1, Rendita € 49,48 in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 22.04.2013);

- Foglio 19 n. 219 sub. 115, Categoria C/6, Via Mario Zemo n. 3 piano terra, consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, Classe 1, Rendita € 49,48 in ditta a ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale

##OMISSIS##, proprietà 1/2, variazione per inserimento dati di superficie (dal 09.11.2025 al 19.02.2026 data trascrizione pignoramento).

DATI CATASTALI

BENE N° 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	219	120		A/2	U	4	Tot. 111 mq	247,90 €	2	
Indirizzo VIA MARIO ZEMO N. 3 Piano 2											

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 ingresso, cucina e ripostiglio.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene indicato all'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2, indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento (All. 10).

BENE N° 2

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	219	114		C/6	1	16 mq	Tot. 16 mq	49,58 €	T	
Indirizzo VIA MARIO ZEMO N. 3 Piano T											

Corrispondenza catastale

Il bene viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 6, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene indicato all'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2, indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento (All. 10).

BENE N° 3

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	219	115		C/6	1	15 mq	Tot. 15 mq	49,48 €	T	
Indirizzo VIA MARIO ZEMO N. 3 Piano T											

Corrispondenza catastale

Il bene viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 7, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene indicato all'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS##, nata a ##OMISSIS##, codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2, indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento (All. 10).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3

Si richiama l'atto di provenienza a rogito Notaio ##OMISSIS## del 05.10.2011 rep. n. 101781/49034 trascritto a Torino 2 in data 07.10.2011 ai nn. 40420/26022 e successivo atto Notaio ##OMISSIS## del 22.04.2013 rep. n. 106126/52360 trascritto in data 14689/10779, nonché sotto l'osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel regolamento di condominio (All. 8 e 13).

PATTI

BENE N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3

Si richiamano i sopra citati titoli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1

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

BENE N° 2 – BENE N° 3

I posti auto al momento del sopralluogo si presentavano in discreto stato conservativo. Si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sui beni oggetto del pignoramento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3

Le parti comuni dell'immobile di Via Palestro n. 30 si evincono dal regolamento di condominio consegnato dall'amministratore, in particolare si richiama (All.13):

- art. 4 *"Cose comuni e indivisibili del fabbricato"*;
- art. 5 *"Cose comuni divisibili"*;
- art. 7 *"Norme generali"*;
- art. 8 *"Modificazioni delle cose comuni"*

Dalle verifiche eseguite, si evince che il regolamento di condominio non risulta redatto con atto notarile e non trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## del 22.04.2013 rep. n. 106126/52360 riporta *"porzione del fabbricato urbano adibito a civile abitazione sito alla Via palestro contraddistinto dal numero civico 30 (trenta) costituita la predetta porzione delle seguenti unità immobiliari (aventi accesso esclusivamente dalla predetta via palestro n.c. 30, con esclusione di ogni servitù di passaggio dalla via Mario Zemo", altresì all'art. 4 "L'immobile innanzi descritto – in ragione della quota in contratto – viene venduto a corpo e nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere, queste ultime relative sia alle unità immobiliari innanzi individuate che all'intero fabbricato di cui le stesse costituiscono porzione" (All. 8).*

L'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.09.1981 rep. n. 177629/21656 inerente al Foglio 5 n. 296 ora soppresso ed unito al Foglio 19 n. 219 del Catasto Terreni riporta *"Il terreno compravenduto è gravato da servitù di scolo delle acque piovane provenienti dalla residua proprietà della venditrice a nord".*

Il certificato di destinazione urbanistica attesta l'assenza di vincoli specifici nonché l'assenza di diritti di uso civico sul mappale in oggetto (All. 2). I beni oggetto di procedura esecutiva non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni dei debitori non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1

Esposizione e prospicienza: l'appartamento possiede doppia esposizione, lato sud rivolto sul sottostante cortile comune, lato nord rivolto su sottostante area cortile di altra proprietà

Copertura fabbricato: tetto a falde

Strutture in elevazione: muratura e pilastri

Finiture esterne: rivestimento in mattoni a vista

Orizzontamenti: appartamento con solai piano in laterocemento

Balconi e parapetti: solette in cemento, con distaccamenti di intonaco, ringhiere in alluminio

Appartamento

Finiture interne: di tipo civile

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

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; altezza interna 2,80 m da piano pavimento

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica su tutto il piano

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

Impianto elettrico: di tipo civile sottotraccia; presenza di citofono; interruttore differenziale

Impianto termico: riscaldamento autonomo alimentato a metano, caldaia posizionata nell'ambiente cucina; radiatori in alluminio; termostato ambiente

Altri impianti: idrosanitario

BENE N° 2 – BENE N° 3

Esposizione e prospicienza: posti auto contigui rivolti sul cortile comune, chiusi su tre lati di cui in aderenza alla palazzina residenziale, altro fabbricato e parete di legno

Copertura fabbricato: tetto ad una falda in lamiera; altezza 2,66-2,20 m da piano pavimento

Strutture in elevazione: pilastri e struttura in ferro

Pavimentazione: battuto di cemento

Impianti: privo di impianti

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 - BENE N° 2 - BENE N° 3

I beni in esame risultano occupati dai proprietari esecutati Sig.ri ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

I beni in oggetto risultano pervenuti all'esecutata ##OMISSIS## per la quota di 1/2 in forza del seguente titolo (All. 8 e 9):

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 22.04.2013 rep. n. 106126/52360, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26.04.2013 nn. 14689/10779 a favore di ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, contro ##OMISSIS## nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, beni distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 19 n. 219 sub. 120, Foglio 19 n. 219 sub. 114 e Foglio 19 n. 219 sub. 115 nel Comune di Foglizzo.

I beni in oggetto risultano pervenuti all'esecutato ##OMISSIS## per la quota di 1/2 in forza del seguente titolo (All. 8 e 9):

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 05.10.2011 rep. n. 101781/49034, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07.10.2011 nn. 40420/26022 a favore di ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nata a Foglizzo (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà, contro ##OMISSIS##, nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, beni distinti al Catasto

Fabbricati al Foglio 19 n. 219 sub. 120, Foglio 19 n. 219 sub. 114 e Foglio 19 n. 219 sub. 115 nel

Comune di Foglizzo.

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

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 10.06.1980 rep. n. 165668/19486, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03.07.1980 nn. 17511/14089 a favore di ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, in comunione di beni con la moglie SAVIO Franca Delfina, contro ##OMISSIS##, nato a Caselle (TO) ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà, beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 19 n. 219 di are 15 ca 74 e al Catasto Fabbricati al Foglio 19 n. 219 Via Tommaso n. 16, piano terra nel Comune di Foglizzo.
- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 19.09.1981 rep. n. 177629/21656, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 16.10.1981 nn. 26679/20622 a favore di ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, in comunione di beni con la moglie SAVIO Franca Delfina, contro FERRERO Maria, nata a Foglizzo (TO) ##OMISSIS##, per la quota di 1/1 di proprietà, beni distinti al Catasto Terreni al Foglio 5 n. 296 (ex 97/b) del Comune di Foglizzo.
- Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Torino in data 15.06.1993 rep. n. 4105, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 01.02.1997 nn. 3583/2738 con il quale le unità immobiliari in oggetto venivano assegnate al sig. ##OMISSIS##.

Pervennero ai Sig. ##OMISSIS## Mario e ##OMISSIS## con titoli ultraventennali.

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 – BENE N° 2 – BENE N° 3

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. 10 e 11).

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 07.10.2011

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

Capitale: € 142.994,84

Totale: € 286.000,00

Tasso interesse: 3,9%

Durata: 30 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: 05.10.2011 N° repertorio: 101782/49035

A favore: ##OMISSIS##

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

Contro: ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nata a

Fogizzo il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di proprietà 1/2 ciascuno.

Note: Grava su Comune di Fogizzo (TO) Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 120, sub. 114 e sub. 115

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 19.02.2026

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

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: 10.02.2026 N° repertorio: 483/2026

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

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS## P, per la quota di 1/2 di proprietà

Note: Grava su Comune di Foglizzo (TO) Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 120, sub. 114 e sub. 115

Si da atto con atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## redatto in data 22.04.2013 rep. n. 106126/52360, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26.04.2013 nn. 14689/10779, veniva pattuito l'accollo della quota di mutuo a carico ##OMISSIS##.

Oneri di cancellazione

Oneri 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 nella certificazione notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 01.06.2026 il Foglio 19 mappale 219 insiste planimetricamente in Zona “RE – Aree Residenziali di recente formazione di riordino e in piccola parte Art. 45 – Aree per la viabilità”.

La zona RE della variante strutturale al PRGC denominata Aree residenziali di recente formazione di riordino, avente destinazioni d’uso ammesse: residenziali, terziaria, piccole attività artigianali non rumorose e/o inquinati.

La zona Art. 45 della variante strutturale al PRGC denominata Aree per la viabilità, avente destinazioni d’uso ammesse: viabilità e attrezzature connesse.

In merito agli interventi edilizi ammessi, gli indici urbanistici, la presenza di eventuali vincoli e le prescrizioni particolari si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC, di cui stralcio parziale è riportato all’interno del certificato allegato.

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 Foglizzo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3

A seguito di richiesta accesso atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo (TO), l’archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie (All. 12):

- Pratica edilizia n. 104/81 – Concessione edilizia n. 31/82 a nome di ##OMISSIS##, recinzione proprietà;

Pratica edilizia n. 46/82 - Concessione edilizia n. 32/82 del 24.06.1982 a nome di ##OMISSIS##, costruzione di nuovo fabbricato di abitazione;

- Pratica edilizia n. 69/84 - Concessione edilizia n. 66/84 del 16.11.1984, variante alla C.E. n. 32/82 del 28.06.1982 a nome di ##OMISSIS##, intervento su fabbricato di abitazione;

- Concessione edilizia n. 104/96 del 11.02.1997 a nome di ##OMISSIS##, costruzione tettoia aperta;

- Comunicazione di Inizio Attività per manutenzione straordinaria, pratica 29/99 del 30.04.1999 a nome di ##OMISSIS##;
- Denuncia di inizio Attività, pratica n. 24/2011 a nome di ##OMISSIS##, modifiche interne fabbricato abitativo.

Il raffronto tra le pratiche edilizie e stato dei luoghi avviene unicamente per i beni oggetto di pignoramento.

L'elaborato grafico, a corredo della Denuncia di Inizio Attività, pratica n. 24/11, raffigura internamente l'unità abitativa (Bene n. 1) che confrontata con lo stato dei luoghi si ritiene conforme per distribuzione. Tuttavia si osserva la mancata indicazione dei pilastri. Per poter valutare la correttezza delle strutture, occorre procedere ad una attenta valutazione sull'intero fabbricato, compiendo le idonee verifiche strutturali, occorre precisare che la pratica inerente al cemento armato non risulta nelle pratiche esaminate.

Per i beni n. 2 e n. 3, la pratica edilizia n. 104/96 raffigura la tettoia ad uso posto auto, che confrontata con lo stato dei luoghi si differenzia per una diversa posizione dei pilastri e divisione dello spazio.

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 Foglizzo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'appartamento (Bene n. 1) possiede l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), inviato in data

21.09.2011 codice identificativo 2011 205174 0018, classe energetica E ed allegato all'atto di provenienza (All.8), certificato scaduto.

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

I beni oggetto della presente procedura sono parte del condominio di Via Palestro n. 30, sottoposti al regolamento non a cui si demanda per approfondimenti (All. 13).

L'Amministratore di condominio riferisce:

- 112/1000 generali di proprietà;
- 159/1000 scala
- Importo annuo spese fisse: € 1.300,00
- Spesa straordinaria: non deliberate
- Spese insolute: n. 2 rate scade gestione in corso pari ad € 387,49 al 08.06.2026

Per delucidazioni ed informazioni è necessario rivolgersi all'Amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene n. 1 – Bene n. 2 – Bene n. 3

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale e due posti auto contigui, di non recente edificazione ubicati in una palazzina elevata a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato (bene n. 1) e basso fabbricato ad un piano fuori terra (bene n. 2 e n. 3) in regime condominiale, il tutto racchiuso dal cortile comune su due lati, da fabbricato in aderenza e altra

proprietà. L'accesso alla proprietà avviene percorrendo il viale di ingresso che diparte dalla Via Palestro sino ad arrivare al cancello carraio e pedonale per giungere al cortile interno comune.

La proprietà sorge in contesto rurale ai margini del centro abitato del Comune di Foglizzo realizzata nell'anno 1982 (bene n. 1) e nell'anno 1996 il basso fabbricato ad uso posto auto (Bene n. 2 e bene n. 3).

L'appartamento ad uso abitativo è posto al piano secondo (3 p.f.t.), privo di ascensore, con scala centrale che separa gli alloggi, si compone di ampio ingresso/disimpegno da cui si affacciano i locali, cucina/soggiorno in unico ambiente, ripostiglio, camera, bagno e due balconi. Il fronte sud è percorso dal balcone su cui si affaccia l'ambiente a giorno (cucina/soggiorno) dove si colloca il contatore del gas, mentre la camera e bagno si prospettano sul balcone lato nord. Sul pianerottolo comune all'ingresso della porta è presente il contatore di adduzione acqua potabile posta in apposita nicchia.

Al piano terreno nel cortile comune sorge il basso fabbricato ad uso posto auto individuati al sub. 114 e sub. 115 della planimetria catastale, esattamente i primi posti a partire dalla palazzina residenziale.

Presenza di oneri condominiali.

Presenza di difformità relativa alla posizione dei pilastri per bene n. 2 e bene n. 3.

Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene indicato all'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale.

Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 19 Part. 219 Sub. 120 Categoria A/2 (bene n. 1); Fg. 19 n. 219 sub. 114 (bene n. 2) e Fg. 19 n. 219 sub. 115 Categoria C/6 (bene n. 3).

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, in particolare l'appartamento di cui al punto A trovati nella stessa palazzina e confinante con il bene in trattazione, come segue:

A – Appartamento e posto auto scoperto compravenduti nel 09/2025 al prezzo di 120.000,00, ubicati nel Comune di Foglizzo Via Mario Zemo n. 51, ##OMISSIS##, categoria A/2 superficie commerciale 147 mq, ##OMISSIS##, categoria C/6 superficie commerciale 12 mq, settore residenziale, zona OMI B1;

B – Nel corpo di fabbrica compravenduto nel 07/2025, porzione di fabbricato al prezzo di 126.160,00 ubicato nel Comune di Foglizzo Via ##OMISSIS##, ##OMISSIS##, categoria A/3 superficie commerciale 107 mq, ##OMISSIS##, categoria C/2 superficie commerciale 88 mq, settore residenziale, zona OMI B1; Alloggio al prezzo di 63.840,00 ubicato nel Comune di Foglizzo Via ##OMISSIS##, ##OMISSIS##, categoria A/3 superficie commerciale 119 mq, settore residenziale, zona OMI B1; Alloggio al prezzo di 38.000,00 ubicato nel Comune di Foglizzo Via ##OMISSIS##, ##OMISSIS##, categoria A/2 superficie commerciale 117 mq, settore residenziale, zona OMI B1.

I valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) corrispondente zona B1, per abitazioni di tipo civile, stato conservativo normali variano da 690 a 1.000 €/mq; box variano da € 430 a 640 €/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 880,00 €/mq per appartamento e 430,00 €/mq per posto auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 Appartamento in Foglizzo (TO) – Via Palestro n. 30 Piano 2 (3 p.f.t.)	111,00 mq	880,00 €/mq	€ 97.680,00	100,00%	€ 97.680,00
Bene n. 2 Posto auto in Foglizzo (TO) – Via Palestro n. 30 Piano T	16,00 mq	430,00 €/mq	€ 6.880,00	100%	€ 6.880,00
Bene n. 3 Posto auto in Foglizzo (TO) – Via Palestro n. 30 Piano T	15,00 mq	430,00 €/mq	€ 6.450,00	100%	€ 6.450,00
Valore di stima:					€ 111.010,00

Valore di stima: € 111.010,00

Deprezziamenti

Tipologia di deprezzamento	Tipo	Valore
Oneri indicativi per presenza difformità 2%	%	2.200,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%	%	€ 11.101,00

Valore finale di stima € 98.000,00 (arrotondato)

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##, 17 aprile 2026

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.

##OMISSIS##

(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di Destinazione urbanistica
- 3) Visura catastale storica CF Bene n. 1-2-3
- 4) Visura catastale storica CT Bene n. 1-2-3
- 5) Planimetria catastale Bene n. 1
- 6) Planimetria catastale Bene n. 2
- 7) Planimetria catastale Bene n. 3
- 7a) Elaborato planimetrico
- 8) Titolo di provenienza
- 9) Cronistoria provenienza
- 10) Nota pignoramento
- 11) Ispezione ipotecaria
- 12) Pratiche edilizie
- 13) Regolamento di condominio
- 14) Certificato residenza, estratto di matrimonio
- 15) Documentazione fotografica
- 16) Verbale delle operazioni peritali

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 98.000,00

Bene n. 1 – Bene n. 2 – Bene n. 3 – Appartamento e posti auto			
Ubicazione:	Fogizzo (TO) – VIA PALESTRO N. 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento (bene n. 1) Identificato al CF - Fg. 19 n. 219 sub. 120 Categoria A/2 Posto auto (bene n. 2) Identificato al CF - Fg. 19 n. 219 sub. 114 Categoria C/6 Posto auto (ben n. 3) Identificato al CF - Fg. 19 n. 219 sub. 115 Categoria C/6	Superficie	111 mq 16 mq 15 mq
Stato conservativo:	Bene n. 1: buono Bene n. 2 e n. 3: discreto		
Descrizione:	Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale e due posti auto contigui, di non recente edificazione ubicati in una palazzina elevata a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato (bene n. 1) e basso fabbricato ad un piano fuori terra (bene n. 2 e n. 3) in regime condominiale, il tutto racchiuso dal cortile comune su due lati, da fabbricato in aderenza e altra proprietà. L'accesso alla proprietà avviene percorrendo il viale di ingresso che diparte dalla Via Palestro sino ad arrivare al cancello carraio e pedonale per giungere al cortile interno comune. La proprietà sorge in contesto rurale ai margini del centro abitato del Comune di Fogizzo realizzata nell'anno 1982 (bene n. 1) e nell'anno 1996 il basso fabbricato ad uso posto auto (Bene n. 2 e bene n. 3). L'appartamento ad uso abitativo è posto al piano secondo (3 p.f.t.), privo di ascensore, con scala centrale che separa gli alloggi, si compone di ampio ingresso/disimpegno da cui si affacciano i locali, cucina/soggiorno in unico ambiente, ripostiglio, camera, bagno e due balconi. Il fronte sud è percorso dal balcone su cui si affaccia l'ambiente a giorno (cucina/soggiorno) dove si colloca il contatore del gas, mentre la camera e bagno si prospettano sul balcone lato nord. Sul pianerottolo comune all'ingresso della porta è presente il contatore di adduzione acqua potabile posta in apposita nicchia. Al piano terreno nel cortile comune sorge il basso fabbricato ad uso posto auto individuati al sub. 114 e sub. 115 della planimetria catastale, esattamente i primi posti a partire dalla palazzina residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni in esame risultano occupati dai proprietari eseguiti		
Note:	Presenza oneri condominiali. Presenza di difformità edilizia relativa alla posizione dei pilastri per bene n. 2 e bene n. 3. Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene indicato all'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale.		

LOTTO UNICO**Bene n. 1 – Bene n. 2 – Bene n. 3**

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale e due posti auto contigui, di non recente edificazione ubicati in una palazzina elevata a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato (bene n. 1) e basso fabbricato ad un piano fuori terra (bene n. 2 e n. 3) in regime condominiale, il tutto racchiuso da cortile comune su due lati, da fabbricato in aderenza e altra proprietà. L'accesso alla proprietà avviene percorrendo il viale di ingresso che diparte dalla Via Palestro sino ad arrivare al cancello carraio e pedonale per giungere al cortile interno comune. La palazzina residenziale sorge in contesto rurale ai margini del centro abitato del Comune di Foglizzo realizzata nell'anno 1982 (bene n. 1) e nell'anno 1996 il basso fabbricato ad uso posto auto (bene n. 2 e bene n. 3). L'appartamento ad uso abitativo (bene n. 1) è posto al piano secondo (3 p.f.t.), privo di ascensore, con scala centrale che separa gli alloggi, si compone di ampio ingresso/disimpegno da cui si affacciano i locali, cucina/soggiorno in unico ambiente, ripostiglio, camera, bagno e due balconi. Il fronte sud è percorso dal balcone su cui si affaccia l'ambiente a giorno (cucina/soggiorno) dove si colloca il contatore del gas, mentre la camera e bagno si prospettano sul balcone lato nord. Sul pianerottolo comune all'ingresso della porta è presente il contatore di adduzione acqua potabile posta in apposita nicchia. Al piano terreno nel cortile comune sorge il basso fabbricato ad uso posto auto individuati al sub. 114 e sub. 115 della planimetria catastale, esattamente i primi posti a partire dalla palazzina residenziale.

Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 19 Part. 219 Sub. 120 Categoria A/2 (bene n. 1); Fg. 19 n. 219 sub. 114 Categoria C/6 (bene n. 2) e Fg. 19 n. 219 sub. 115 Categoria C/6 (bene n. 3).

Presenza di oneri condominiali. Presenza di difformità edilizia relativa alla posizione dei pilastri per il bene n. 2 e bene n. 3. Si osserva, in visura catastale l'appartamento viene indicato all'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale.

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

Valore base d'asta € 98.000,00

LOTTO UNICO**Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 07.10.2011

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

Capitale: € 142.994,84

Totale: € 286.000,00

Tasso interesse: 3,9%

Durata: 30 anni

Pubblico ufficiale: Notaio ##OMISSIS##

Data: 05.10.2011 N° repertorio: 101782/49035

A favore: ##OMISSIS##

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

Contro: ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nata a

Fogizzo il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di proprietà 1/2 ciascuno.

Note: Grava su Comune di Fogizzo (TO) Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 120, sub. 114 e sub. 115

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 19.02.2026

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

Quota: 1/1

Ufficio giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: 10.02.2026 N° repertorio: 483/2026

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

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, per la quota di 1/2 di proprietà e ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS## P, per la quota di 1/2 di proprietà

Note: Grava su Comune di Foglizzo (TO) Catasto Fabbricati Foglio 19 n. 219 sub. 120, sub. 114 e sub. 115