

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia, piano 2

- Trattasi di appartamento al piano secondo di edificio condominiale sito in Corio, in zona periferica residenziale. E' presente un parcheggio nell'area esterna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 501, Sub. 11, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Le unità oggetto di esecuzione ricadono nell'area residenziale RA (addensamenti periferici di recente formazione): art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione; rientra negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 (art.13 NtA). Secondo la classificazione geologica l'area è identificata come classe IIIb2 porzioni edificate in cui a seguito di interventi di riassetto sarà possibile l'esecuzione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti e come classe IIIsI "settori di versante in cui è impedito l'utilizzo urbanistico salvo eventuali future indagini di dettaglio su aree isolate non identificate alla scala della presente indagine.

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1

- Trattasi di garage al piano S1 di palazzina denominata B n.10.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 501, Sub. 4, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 38.205,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.205,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia, , piano 2                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 38, Part. 501, Sub. 11,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 81,00 mq |
| Stato conservativo:                        | L'unità abitativa risulta in scarso stato conservativo poichè si presente in stato di abbandono da molto tempo, alcuni infissi risultano rotti, le finiture, gli infissi, l'impianto elettrico e idrico risultano datati. Sono presenti distacchi nella soletta dei balconi; inoltre quest'ultimi presentano tracce di muschio e vegetazione tra le piastrelle. |            |          |
| Descrizione:                               | Trattasi di appartamento al piano secondo di edificio condominiale sito in Corio, in zona periferica residenziale. E' presente un parcheggio nell'area esterna.                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |

| Bene N° 2 - Garage      |                                                                                                         |            |          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:             | Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1                                 |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                               | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 38, Part. 501, Sub. 4,<br>Categoria C6            | Superficie | 15,00 mq |
| Stato conservativo:     | L'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione ed in stato di abbandono. |            |          |
| Descrizione:            | Trattasi di garage al piano S1 di palazzina denominata B n.10.                                          |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO                                                                                                      |            |          |
| Stato di occupazione:   | Libero                                                                                                  |            |          |

## SOMMARIO

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                    | 2  |
| Lotto Unico.....                                                                                                | 2  |
| Schema riassuntivo                                                                                              |    |
| Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E. ....                                                                  | 3  |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38,205,00 .....                                                             | 3  |
| Incarico.....                                                                                                   | 7  |
| Premessa.....                                                                                                   | 7  |
| Descrizione .....                                                                                               | 7  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano 2 ..... | 7  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 7  |
| Lotto Unico.....                                                                                                | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                    | 8  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano 2 ..... | 8  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 8  |
| TITOLARITA' .....                                                                                               | 8  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano 2 ..... | 8  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 8  |
| Confini.....                                                                                                    | 9  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano 2 ..... | 9  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 9  |
| Consistenza.....                                                                                                | 9  |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano 2 ..... | 9  |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                                 | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 ....     | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 10 |
| Dati Catastali.....                                                                                             | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 ...      | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....      | 12 |

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Stato conservativo .....                                                                                    | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 13 |
| Parti Comuni .....                                                                                          | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                 | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 14 |
| Stato di occupazione .....                                                                                  | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 15 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 15 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                              | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 16 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                 | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 17 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                   | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                         | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30- Località Ghiacciaia piano 2 .... | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1 .....  | 18 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 16/06/2025, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30- Località Ghiacciaia, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO 2**

Trattasi di appartamento al piano secondo di edificio condominiale denominato B n.10 sito in Corio, in zona periferica residenziale.

E' presente un parcheggio nell'area esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/09/2025.

Custode delle chiavi: IVG TORINO

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

Trattasi di garage al piano S1 di palazzina denominata B n.10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/09/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziare di Torino

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.

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30 - Località Ghiacciaia, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO 2

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

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

### TITOLARITA'

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO 2

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO 2

L'appartamento confina a nord, est e ovest con cortile esterno e sul lato sud con immobile di altra proprietà e con scala condominiale.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

Il garage confina a nord-est con cortile comune, a sud-est e nord-ovest con garage di altra proprietà, a sud-ovest con corridoio condominiale.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO 2

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 63,00 mq            | 75,00 mq            | 1            | 75,00 mq                        | 2,85 m  | 2     |
| Balcone                               | 12,00 mq            | 12,00 mq            | 0,25         | 3,00 mq                         | 0,00 m  | 2     |
| Balcone                               | 12,00 mq            | 12,00 mq            | 0,25         | 3,00 mq                         | 0,00 m  | 2     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 81,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 81,00 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 13,00 mq            | 15,00 mq            | 1            | 15,00 mq                        | 2,39 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 15,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 15,00 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le dimensioni sono state ricavate in loco mediante rilievo strumentale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 04/05/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 11<br>Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 4 VANI<br>Piano 2                                                                                                                                 |
| Dal 04/05/1993 al 08/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 11<br>Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 4 VANI<br>Piano 2                                                                                                                                 |
| Dal 08/11/1994 al 14/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 11<br>Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 4 VANI<br>Rendita € 198,32<br>Piano 2                                                                                                             |
| Dal 14/10/2016 al 14/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 11<br>Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 4 VANI<br>Superficie catastale<br>Totale: 79 m <sup>2</sup><br>Totale:esluse aree scoperte**: 72 m <sup>2</sup> mq<br>Rendita € 198,32<br>Piano 2 |
| Dal 14/10/2016 ad oggi       | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 11<br>Categoria A2<br>Cl.U, Cons. 4 VANI<br>Superficie catastale<br>Totale: 79 m <sup>2</sup><br>Totale:esluse aree scoperte**: 72 m <sup>2</sup> mq<br>Rendita € 198,32<br>Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 04/05/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 4<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13 m <sup>2</sup><br>Piano T |

|                              |                   |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 04/05/1993 al 08/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 4<br>Categoria C6, Cons. 13 m <sup>2</sup><br>Piano T                                                           |
| Dal 08/11/1994 al 14/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 4<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13 m <sup>2</sup><br>Rendita € 36,93<br>Piano T                                |
| Dal 14/10/2016 al 14/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 4<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13 m <sup>2</sup><br>Superficie catastale 14 mq<br>Rendita € 36,93<br>Piano T  |
| Dal 14/10/2016 al 21/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 501, Sub. 4<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13 m <sup>2</sup><br>Superficie catastale 14 mq<br>Rendita € 36,93<br>Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--------------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                 | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 38     | 501   | 11   |                     | A2        | U      | 4 VANI      | 79 mq escluse aree scoperte<br>72 mq | 198,32 € | 2     |          |
|                         | 38     | 501   | 4    |                     | C6        | 2      |             | 13 mq                                | 36,93 €  | S1    |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 38                   | 501   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 18 88 mq              |                    |                 |          |

### Corrispondenza catastale

Il nord nelle planimetrie catastali dell'appartamento e del garage è posizionato in modo differente; mentre risulta correttamente rappresentato nella planimetria del garage. Non è necessario fare una variazione catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di una porzione del balcone posto a nord-ovest dell'unità immobiliare che è stato rappresentato con una risega che allo stato di fatto non è presente.

Tale incongruità non comporta un aggiornamento della planimetria catastale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 38     | 501   | 4    |                     | C6        | 2      | 13 mq       | 14 mq                | 36,93 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

L'unità abitativa risulta in scarso stato conservativo poichè si presenta in stato di abbandono da molto tempo, alcuni infissi risultano rotti; le finiture, l'impianto elettrico e idrico risultano datati. Sono presenti distacchi nella soletta dei balconi; inoltre quest'ultimi presentano tracce di muschio e vegetazione tra le piastrelle.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione ed in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare, pertanto, le parti comuni sono quelle espressamente riportate nel regolamento di condominio.

In particolare, si hanno il vano scala, il cortile comune ed il corridoio condominiale di accesso ai garage.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situata in Corio C.se (TO), in Strada Colle Secchie n.30, Località Ghiacciaia, ed è ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Palazzina B n.10".

L'edificio è libero su tutti i lati e risulta essere stato realizzato negli anni '70. Esso presenta tre piani fuori terra: al primo piano fuori terra sono presenti le autorimesse, mentre ai piani superiori gli alloggi.

L'accesso alla palazzina, sia pedonale che carraio, non risulta diretto dalla strada pubblica, ma avviene da una stradina interna ad un lotto più ampio che ospita altri condomini. È presente un'area esterna asfaltata per il parcheggio delle auto e un'altra area a giardino per i condomini.

L'accesso all'interno dell'unità immobiliare avviene dal portoncino di ingresso del condominio che immette nel vano scala di collegamento ai piani. Non è presente l'ascensore.

Le caratteristiche tipiche dell'edificio risultano essere le seguenti:

- Struttura portante verticale con pilastri in c.a. e pareti in laterizio con interposta intercapedine d'aria;
- Struttura portante orizzontale in solai di laterocemento;

- Struttura del tetto a “padiglione” con manto di copertura in laterizi
- Pluviali, gronde e faldali in lamiera
- Balconi in cemento armato con ringhiera in ferro
- Davanzali in pietra

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta da: ingresso, cucina, due camere, un bagno e due balconi, con altezza interna pari a 2,85 m.

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo smaltati nel colore bianco con tapparelle in legno; le porte interne sono in legno tamburato con una parte vetrata.

La pavimentazione è in piastrelle di grès e nel bagno sono presente piastrelle di ceramica a pavimento e tutte le pareti sono rivestite fino a 1,50 m di altezza con piastrelle di ceramica. La parete della cucina attrezzata è rivestita anch'essa da piastrelle di ceramica.

Una parte delle pareti esterne in corrispondenza del balcone posto sul retro è rivestita da pannelli in legno ed è presente una parete vetrata con funzione di paravento.

Le pareti sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico è così composto:

- Lavandino, bidet, wc e vasca da bagno

È presente impianto elettrico sottotraccia datato.

È presente impianto idrico-sanitario, una caldaia per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria ubicata nel bagno. La caldaia è collegata ad un sistema di distruzione che trasforma il calore in aria calda nei vari locali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

L'autorimessa è composta da un unico locale con pareti e soffitto tinteggiati. Il portone è in ferro a due battenti, con pavimentazione in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico. È presente una porta in legno di collegamento con il corridoio condominiale. L'altezza interna è pari a 2,39 m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2**

L'immobile risulta attualmente libero, non occupato nè dalla proprietà nè da inquilini.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

Il garage risulta attualmente libero, in quanto disabitato ed in stato di abbandono.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                                                    |            |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/10/2016 | **** Omissis **** | atto di compravendita                                                   |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Dott. De Luca Leonardo,                                                 | 14/10/2016 | 20270         | 14806       |
|                |                   | Trascrizione                                                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 | 24/10/2016 | 41999         | 28011       |
|                |                   | Registrazione                                                           |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 14/10/2016 | **** Omissis **** | atto di compravendita                                                   |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Dott. De Luca Leonardo,                                                 | 14/10/2016 | 20271         | 14807       |
|                |                   | Trascrizione                                                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2   | 24/10/2016 | 42001         | 28013       |
|                |                   | 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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Torino 2 il 24/10/2016  
Reg. gen. 42003 - Reg. part. 7466  
Importo: € 113.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.500,00  
Rogante: Dott. De Luca Leonardo  
Data: 14/10/2016  
N° repertorio: 20272  
N° raccolta: 14808

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Torino 2 il 25/09/2024  
Reg. gen. 39045 - Reg. part. 29483  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento**  
Trascritto a Torino 2 il 21/03/2025  
Reg. gen. 11469 - Reg. part. 8574  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari a € 35,00, quello inerente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 (per ciascun atto) oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1

Le unità oggetto di esecuzione ricadono nell'area residenziale RA (addensamenti periferici di recente formazione): art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione; rientrano negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 (art.13 NtA).

Secondo la classificazione geologica l'area è identificata come classe IIb2 "porzioni edificate in cui a seguito di interventi di riassetto sarà possibile l'esecuzione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti" e come classe IIIsI "settori di versante in cui è impedito l'utilizzo urbanistico salvo eventuali future indagini di dettaglio su aree isolate non identificate alla scala della presente indagine".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Corio sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia per l'edificazione di due fabbricati residenziali col n.52/69 del 03/06/1969 (edificio A e B);

- Abitabilità del 10/12/1970;

- Condono del 1985 con pratica in sanatoria n.135/160 del 09/12/1992 per diversa ubicazione dei due fabbricati e delle parti comuni;

- Concessione edilizia in sanatoria n.109/94 del 24/10/1994 per variazione ai prospetti (variazione due serramenti immobile oggetto della presente perizia).

Il fabbricato entro cui è inserita l'unità immobiliare è denominato B n.10 nelle pratiche edilizie, mentre nella prima pratica edilizia n.52/69, per un errore che poi è stato risolto con il condono del 1985, era stato nominato A.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Esiste un'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita rep.20271 racc.14807 del 14/10/2016 a rogito notaio Leonardo De Luca, che risulta superato dal 19/04/2023 e che classificava l'immobile in classe G con indice di prestazione enegertica pari a 437,54.

Occorre, quindi, redigere un Attestato di Prestazione Energetica aggiornato.

A seguito del sopralluogo del 04/09/2025, sono state riscontrate lievi differenze tra le quote attuali e quelle autorizzate (Concessione edilizia in sanatoria n.109/94 del 24/10/1994). Tali scostamenti rientrano nelle tolleranze esecutive previste dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105. Pertanto, si conferma la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto autorizzato. Si segnala anche la presenza di un paravento sul balcone posto sul retro dell'immobile realizzato in vetro, non presente nell'ultima pratica concessionata, ma non necessita di sanatoria poichè rientra nelle opere di edilizia libera.

L'altezza interna è pari a 2,85 m invece di 2,80 come indicato nella pratica concessionata, ma la differenza rientra nelle tolleranze esecutive del 2% della Legge 24 luglio 2024, n. 105, per cui non è necessario presentare una sanatoria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

Per quanto concerne l'autorimessa, le misure riscontrate durante il sopralluogo non coincidono con quelle autorizzate con il Condonò del 1985. Le misure indicate negli elaborati probabilmente sono state indicate in modo errato poichè la lunghezza pari a 5,20 m è in realtà stata rilevata fino al portone non fino al muro perimetrale (la lunghezza rilevata è pari a 4,92 m) e la larghezza concessionata di 2,55 m è stata rilevata di 2,73 m. Per approfondire la situazione attuale, è necessario effettuare un rilievo metrico in tutte le autorimesse del condominio. Questo ci permetterebbe di verificare l'entità delle eventuali variazioni dimensionali presenti anche nelle altre unità e, di conseguenza, di valutare la possibilità di procedere con una sanatoria che riguardi l'intero stabile. Tuttavia, al momento, non è possibile prendere in considerazione questa ipotesi né, di conseguenza, formulare un preventivo economico delle eventuali spese che si andranno a sostenere.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N.30- LOCALITÀ GHIACCIAIA PIANO 2**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - STRADA COLLE SECCHIE N. 30 - LOCALITÀ GHIACCIAIA, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 206,58

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso condominiale, pertanto è presente un regolamento di condominio, che non è stato possibile recuperare dall'amministratore di condominio. Sono state approvate opere di manutenzione straordinaria (asfaltatura strada privata).

Alla data attuale le spese insolute dovute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono di 4.482,19 euro per la gestione ordinaria e 206,58 euro per la gestione straordinaria, per un totale di 4.688,77.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n.30 - Località Ghiacciaia, piano 2

Trattasi di appartamento al piano secondo di edificio condominiale sito in Corio, in zona periferica residenziale. E' presente un parcheggio nell'area esterna.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 38, Part. 501, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 36.450,00

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con rilevazioni al II semestre 2024. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per immobili della tipologia abitazioni economiche in Corio C.se parametri dell'OMI II semestre 2024 (ultimi dati rilevati) risultano nella fascia minima 340 Euro/mq e massima 510 Euro/mq, mentre secondo le agenzie immobiliari della zona i valori riportati ammontano a 500 Euro/mq; dunque la media i valori valore rilevati ammonta a circa 450,00 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Strada Colle Secchie n. 30 - Località Ghiacciaia, piano S1

Trattasi di garage al piano S1 di palazzina denominata B n.10.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 38, Part. 501, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con rilevazioni al II semestre 2024. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per immobili della tipologia box auto in Corio C.se parametri dell'OMI II semestre 2024 (ultimi dati rilevati) risultano nella fascia minima 320 Euro/mq e massima 480 Euro/mq, dunque la media i valori valore rilevati ammonta a circa 400,00 Euro/mq.

| Identificativo corpo                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Corio (TO) - Strada<br>Colle Secchie n.30,<br>piano 2 | 81,00 mq                 | 450,00 €/mq     | € 36.450,00        | 100,00%          | € 36.450,00 |
| Bene N° 2 - Garage<br>Corio (TO) - Strada<br>Colle Secchie n. 30 -<br>piano S1       | 15,00 mq                 | 400,00 €/mq     | € 6.000,00         | 100,00%          | € 6.000,00  |
| Valore di stima:                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 42.450,00 |

Valore di stima: € 42.450,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                 | Valore | Tipo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per viz | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 38.205,00**

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

Mercenasco, li 18/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Oppici Eleonora

Firmato dgt

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Atto di provenienza
2. Estratto di mappa
3. Estratto PRGC
4. Ispezioni ipotecarie
5. Planimetrie catastali
6. Visure catastali storiche
7. Documentazione fotografica
8. Pratiche edilizie

