



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2024



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA



CUSTODE:

AVV. ROSALBA CIURCINA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 27/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Luigi Giacone

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLEGNO VIA CLAVIERE 5, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **53,57** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da due vani, ingresso, bagno, cucinino e balcone posto al piano terreno (rialzato) oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso. E' composto da 2 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato. L'immobile è suddiviso in due scale aventi accesso sulla via Clavier. La struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento e tetto in legno con manto in tegole; i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota in parte intonacata ed in parte rivestita in materiale lapideo. Il riscaldamento avviene tramite impianto centralizzato a metano e radiatori con ripartitori. L'immobile è dotato di impianto citofono. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Collegno al Foglio 11 mappale 480 di are 4 ca 90 Ente Urbano.

Lo stabile è composto da 8 unità immobiliari .

Lo stabile, complessivamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO (RIALZATO), ha un'altezza interna di 3.05 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 480 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAVIERE n. 5, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
- Coerenze: APPARTAMENTO : CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA COMUNE; CANTINA : TERRAPIENO CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

A.1 **cantina**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- (catasto)
LA CANTINA RISULTA CENSITA QUALE ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

53,57 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:

4,60 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 56.496,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 51.000,00

Data di conclusione della relazione:

27/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2021, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 10/04/2021 a RIVOLI ai nn. 2187 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4680 ANNO - CEDOLARE.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11/07/2025 a seguito numerosi solleciti da parte del sottoscritto ed a seguito poi di preavviso accesso forzoso da parte del custode. E' stato effettuato unitamente all'incaricata del custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2 e 3" con aggiornamento all' 23/06/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: COLLEGNO

per 1/1:

CF F.11 n° 480 sub.7 Ps1-T A/3 vani 3 Via Claviere n.5

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 13/5/2013 ai n° 16689 / 2295

€ 570.000,00 / cap. ingiunto € 450.000,00

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.C.

sede Alba cf-00236570040

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CT F.11 n° 775 mq. 210 per 1/4

CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3

CT F.11 n° 1035 mq. 520 per 1/3

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

CT F.7 n° 594 mq. 1510 per 375/1000

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 26/10/2023 ai n° 43710 / 33173

a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. / Conegliano cf-05098890261

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60





3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 17/4/2024 ai n° 16027 / 12191

a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. / Conegliano cf-05098890261

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

4) OSSERVANZA :

Regolamento di condominio depositato con atto notaio Ferrero in data 23/09/1992 rep 14518/1133 tr.
Torino2 il 07/10/1992 nn. 29601/19887.

NB: le formalità 1-2-3 colpiscono anche altri beni.

Formalita' da cancellare extra procedura esecutiva:

-tr.12194-9139 / 10-4-2013 rog. Not. Giorgio Mariatti del 4/4/2013 rep.62022/29625

COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE

a favore/contro: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: Collegno CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 e n.480 sub.7

di piena propr. *** DATO OSCURATO ***

Annotato in data 22/5/2019 ai n° 20717/2616 di "Inefficacia Totale" NEI CONFRONTI della "Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese"

-tr.14703-10448 / 13-4-2018 Tribunale di Torino in data 26/3/2018 rep.14510/2018

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione – CITAZIONE richiedente la revoca della "Costituzione del Fondo Patrimoniale"

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

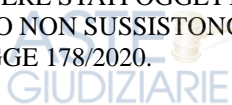
---€ 294,00 per ogni pignoramento

---per ciascuna ipoteca giudiziale si calcola:

-o 0,50% sull' importo iscrizione + € 35,00 + € 59,00

-o 0,50% sul prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

regolamento condominio.

Vedi OSSERVANZA al punto 4_4



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:





ipoteca **giudiziale** attiva.

Vedi formalità indicata punto 4_1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità al punto 4_2

pignoramento.

Vedi formalità al punto 4_3

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.901,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: 100

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio

Ulteriori avvertenze:

A seguito comunicazione amministratore *** DATO OSCURATO *** in data 25/08/2025 si riporta quanto desumibile dalla documentazione ricevuta.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2 e 3" con aggiornamento all' 23/06/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: COLLEGNO

1) per 1/1:

CF F.11 n° 480 sub.7 Ps1-T A/3 vani 3 Via Claviere n.5

Provenienze:

A) CF F.11 n° 480 sub.7:

--atto rog. Not. Sebastiano Dell' Arte del 29/12/60 reg. Rivoli 12/1/61 n° 1922, trascritto in Conservatoria RRII di Torino 3 in data 20/1/1961 ai n° 2334/1794

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da *** DATO OSCURATO ***

COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 480 mq. 560

lotto di terreno edificabile della superficie lorda di mq. 877 colorito in rosa e contraddistinto con la lettera B nella plan. allegata C al presente atto

Condizioni:

--le eventuali costruzioni verso i confini di giorno e di levante che non siano erette oltre la distanza di ml. 1,50 dai confini dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salvo diverse prescrizioni dell' Amministrazione Comunale di Collegno

--il lotto di terreno in oggetto dovrà abbandonare e dismettere a viabilità la zona compresa



fra gli assi e i fili di fabbricazione delle vie Claviere e Rosta dell' ampiezza di ml. 4,50, nonche' le eventuali maggiori aree richieste dall' Amministrazione Comunale di Collegno --sul lotto venduto e' fatto divieto assoluto di erigere o comunque installare anche in via provvisoria stalle, porcili e simili, di farvi depositi di immondizie o impiantarvi o esercitare industrie rumorose o comunque nocive al vicinato --il collegamento e l' attacco alla condotta idrica dovranno essere eseguiti dai compratori a loro spese per quanto li riguarda --atto rog. Not. Giovanni Re del 7/11/91 rep.57456/30010, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/11/1991 ai n° 34752/23758 DIVISIONE tra *** DATO OSCURATO *** della casa di civile abitazione elevata a 2 p.f.t. oltre piano sotterraneo e basso fabbricato in fondo al cortile ad uso boxes, edificata sul terreno distinto a CT F.11 n° 480-930. "LOTTO SECONDO" assegnato a *** DATO OSCURATO *** comprendente, tra altro: COLLEGNO-Via Claviere n° 5 -PT alloggio composto di una camera, tinello con cucinino e servizi; distinto con la sigla "D/0" nella plan. allegata "A" al presente atto -P.seminterrato locale cantina; distinto n° 6 nella planimetria suddetta NCEU F.11 n° 480 sub.7 PT-s1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alla richiesta di accesso atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Collegno ed a quanto ricevuto in via telematica in data 22/07/2025, 12/08/2025 e 21/08/2025 si relazione quanto segue.

L'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- permesso edilizio n. 247/1961 del 189/04/1962 per costruzione casa
- permesso edilizio n. 99/1962 del 10/04/1964 per recinzione

L'immobile è inoltre stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 inoltata il 30/04/1986. Tal istanza relativa a più abusi sommariamente indicati negli allegati alla domanda stessa, non risulta essere stata definita con rilascio di titolo in sanatoria. Essa non risulta essere stata integrata con la documentazione richiesta in data 01/06/1988 e 24/09/1997, in particolare della documentazione fotografica e degli elaborati grafici atti alla individuazione puntuale degli abusi sanati. Tale condizione non permette al sottoscritto di definire con certezza quanto è stato oggetto di sanatoria. Ai fini della presente perizia si evidenzia unicamente quanto risulterebbe in difformità rispetto al progetto originario relativamente al locale cantina al piano interrato, fermo il fatto che la regolarità edilizia andrà verificata compiutamente con la definizione della domanda di sanatoria sopra citata, anche a mezzo di rilievo completo della fabbricato oggetto di domanda e valutazione con l'Ufficio Tecnico comunale dell'entità degli abusi con la determinazione definitiva degli eventuali oneri ancora dovuti. L'importo indicato per la regolarizzazione dell'istanza è presunto e da intendersi riferito alla unità immobiliare in trattazione essendo la domanda di condono riferita all'intero condominio.

Non è stato possibile reperire certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ambito normativo Case Basse - II quartiere Terracorta-Leumann. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 6 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità piano interrato rispetto agli elaborati allegati al permesso n. 247/1961. In particolare si rileva che: - tramezzatura al piano interrato non presente. In proposito si richiama la necessità a carico dell'aggiudicatario di definire l'istanza di condono edilizio ai sensi legge 47/85 in. 2629 del 30/04/1986 carente di documentazione come da richieste del comune di Collegno del 01/06/1988 e 24/11/1997. Le opere qui segnalate in difformità possono verosimilmente rientrare tra quanto è stato oggetto di domanda di condono, ma che deve essere obbligatoriamente definito mediante presentazione della documentazione integrativa richiesta salvo ulteriori integrazioni. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

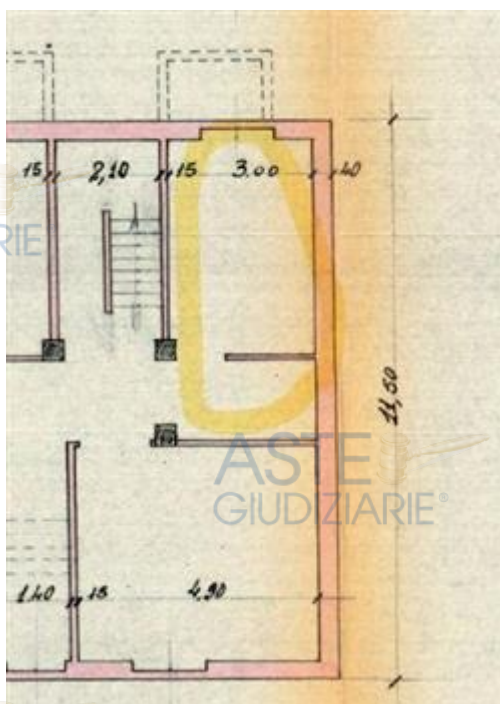
Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento pratica condono edilizio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento condono edilizio , compresi oneri professionali, importo presunto: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

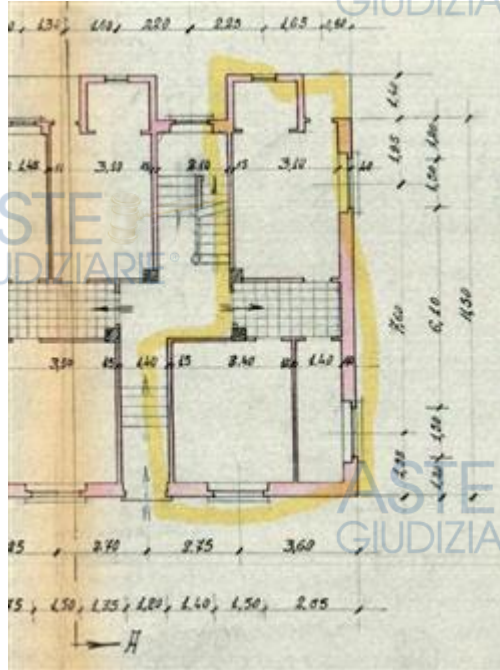


PIANO INTERRATO PROGETTO APPROVATO



PIANO SEMINTERRATO

PIANO INTERRATO STATO ATTUALE



PIANO TERRENO (RIALZATO) PROGETTO APPROVATO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

Si segnala unicamente imprecisione grafica relativa alle finestre locale cantina, irrilevanti rispetto alla consistenza catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLEGNO VIA CLAVIERE 5, QUARTIERE TERRACORTA-LEUMANN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO VIA CLAVIERE 5, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **53,57** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da due vani, ingresso, bagno, cucinino e balcone posto al piano terreno (rialzato) oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli





anni 60 del secolo scorso. E' composto da 2 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato. L'immobile è suddiviso in due scale aventi accesso sulla via Claviere. La struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento e tetto in legno con manto in tegole; i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota in parte intonacata ed in parte rivestita in materiale lapideo. Il riscaldamento avviene tramite impianto centralizzato a metano e radiatori con ripartitori. L'immobile è dotato di impianto citofono. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Collegno al Foglio 11 mappale 480 di are 4 ca 90 Ente Urbano. Lo stabile è composto da 8 unità immobiliari. Lo stabile, complessivamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO (RIALZATO), ha un'altezza interna di 3.05 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 480 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CLAVIERE n. 5, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
- Coerenze: APPARTAMENTO : CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA COMUNE; CANTINA : TERRAPIENO CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

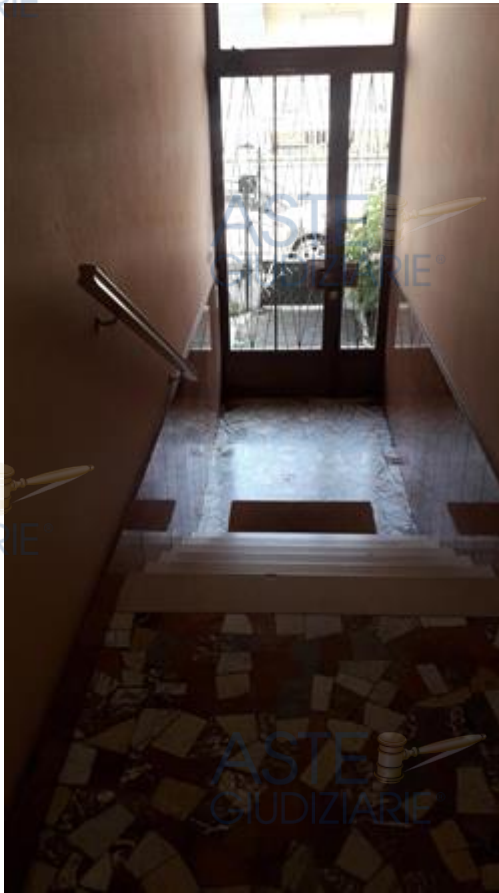


lato nord -ovest via Claviere 5 angolo via Rosta



lato sud - ovest - via Rosta





INGRESSO SCALE



SCALE COMUNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

metropolitana distante a 500 mt - prossima fermata al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: geom. Luigi Giacone

Pagina 10 di 73





esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento composto da due vani, ingresso, bagno, cucinino e balcone posto al piano terreno (rialzato) oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

In merito alle finiture si specifica che:

Appartamento:

- porta ingresso in legno
- il pavimento parte in scaglie in marmo e parte in piastrelle in graniglia
- porte interne in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato
- i serramenti esterni in legno originali e con vetro camera datato e forniti di avvolgibili in plastica
- il riscaldamento avviene tramite radiatori dotati di termovalvole e ripartitori
- acqua calda fornita da boiler elettrico
- servizio igienico con pareti rivestite in piastrelle h 1.50 circa, dotato di vasca a rivestire, bidè, wc e lavabo con rubinetteria inox
- balcone con pavimento in kliker 7/15 e ringhiera in ferro verniciata
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature.

Non è stato possibile verificarne la completa funzionalità e rispondenza alle normative specifiche.

Complessivamente l'appartamento, che apparentemente non ha subito radicali interventi di manutenzione, è in normali condizioni in rapporto all'epoca della sua realizzazione.

Cantina

- pareti intonacate con impianto elettrico in vista e non funzionante
- pavimento in piastrelle in klinker 7/15
- serramenti metallici e vetro

Sono presenti macchie ed efflorescenze su preti e pavimento.



INGRESSO



TINELLO



ASTE GIUDIZIARIE®



TINELLO

ASTE GIUDIZIARIE®



CUCININO

ASTE GIUDIZIARIE®



BAGNO

ASTE GIUDIZIARIE®



BAGNO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[428,14 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20192006770009 registrata in data 08/02/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	53,00	x	100 %	=	53,00

tecnico incaricato: geom. Luigi Giaccone

Pagina 12 di 73

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

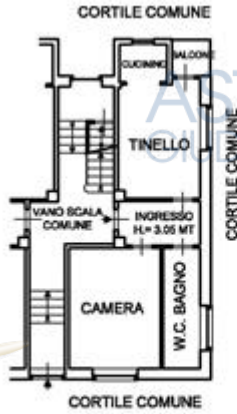
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





BALCONE	1,90	x	30 %	=	0,57
Totale:	54,90				53,57



BALCONE



PIANO TERRENO (rialzato)

PLANIMETRIA INDICATIVA PIANO TERRENO (RIALZATO)
NON IN SCALA

ACCESSORI:

cantina, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- (catasto)

LA CANTINA RISULTA CENSITA QUALE ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	23,00	x	20 %	=	4,60
Totale:	23,00				4,60



CANTINA



PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA





CANTINA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,57	x	1.300,00	=	69.641,00
Valore superficie accessori:	4,60	x	1.300,00	=	5.980,00
					75.621,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.621,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.621,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale, 0,30 balconi, 0,20 cantina.** Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili compravenduti nella zona. In particolare viene considerato

l'atto di compravendita rog. notaio Calcagnile in data 17/09/2021.

Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato locato come da contratto di locazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio



tecnico di Collegno, agenzie Immobiliare.it ,Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI , Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,57	4,60	75.621,00	75.621,00
				75.621,00 €	75.621,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: €. **15.124,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **56.496,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **5.649,68**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **-152,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **51.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COLLEGNO VIA SUSA 129, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **126,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da ingresso, disimpegno, camera, ampio soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, veranda ed ampio balcone posto al piano primo (2 ft) oltre a un vano cantina al piano interrato. Sono parte del lotto i seguenti accessori: n. 2 locali di sgombero e wc al piano terreno; posto auto al piano interrato; quota di 1/3 su locale deposito al piano terreno e appezzamenti di terreno in mappa al foglio 11 nn. 12 e 1148.

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli anni 70 del secolo scorso. E' composto da 5 piani fuori terra (di cui il primo in parte seminterrato) oltre ad un piano interrato. L'immobile è provvisto di una scala di accesso ai vari piani con gradini in marmo e di ascensore sino al piano terzo. La struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento e tetto in legno con manto in lamiera grecata; i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota con finitura in parte in mattone faccia a vista (paramano), intonaco granigliato e cemento a vista. L'immobile è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento avviene tramite impianto centralizzato a metano e radiatori con ripartitori. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Collegno al Foglio 11 mappale 861 di are 10 ca 49 Ente Urbano.

Lo stabile è composto da 7 unità immobiliari ad uso abitativo oltre accessori .

Lo stabile, complessivamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO (2 FT), ha un'altezza interna di 3.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA N. 129, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: APPARTAMENTO : CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA COMUNE, ALTRA U.I.; CANTINA : TERRAPIENO CORTILE COMUNE, ALTRA U.I., CORRIDOIO COMUNE , ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

A.1 cantina, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- (catasto)
LA CANTINA RISULTA CENSITA QUALE ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO.

A.2 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA n. 129 , piano: TERRENO



(PARZIALMENTE SEMINTERRATO), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: CORTILE COMUNE A DUE LATI, LOCALI COMUNI CT E LOCALE TECNICO, ALTRA U.I., VANO SCALKA COMUNE

TRATTASI DI LOCALE AD USO SGOMBERO CON PARETI INTONACATE, PAVIMENTI IN LAMINATO ED IMPIANTO ELETTRICO. E' PRESENTE LOCALE WC CON PAVIMENTO E PARETI PIASTRELLATE SINO A SOFFITTO CON WC, LAVABO, BIDE E DOCCIA. E' INOLTRE PRESENTE PICCOLO VANO RISPOSTIGLIO. I LOCALI SONO DOTATI DI IMPIANTO RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

A.3 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA n. 129, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: TERRAPIENO A DUE LATI, AREA DI MANOVRA COMUNE, ALTRA U.I. TRATTASI DI POSTO AUTO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DALLA RAMPA CARRABILE.

A.4 cantina, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 77,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA N. 129, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: ALTRA U.I., LOCALE TECNICO, CORTILE COMUNE E RAMPA, CORTILE COMUNE

TRATTASI DI LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO COME RICOVERO BICICLETTE CON TAMPONAMENTO IN ALLUMINIO E VETRO E PARETE U-GLASS. LE PARTI IN MURATURA RISULTANO INONACATE. IL PAVIMENTO E' IN LASTRE IN PIETRA "OPUS INCERTUM".

A.5 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 408, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 4,00 €, indirizzo catastale: INESISTENTE (VIA SUSA 129), piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: FERROVIE DELLO STATO, MAPPALE 14 F. 11, MAPPALE 13 F. 11, MAPPALE 861 DEL F. 11

TRATTASI DI TERRENO SITUATO ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA, CONTIGUO AL MAPPALE 861 ED ATTUALMENTE UTILIZZATO QUALE GIARDINO CON PRESENZA DI ALBERI DI ALTO FUSTO. TALE AREA, UNITAMENTE AL MAPPALE 1148, RISULTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ZONA EDIFICABILE. SI RILEVA PERO'CHE LE STESSE VENNERO COMPUTATE NEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 110/94 PER COSTRUZIONE TETTO. PERTANTO AI FINI DELLA STIMA VENGONO COMPUTATE ALLA STREGUA DI AREE PERTINENZIALI DEL FABBRICATO.

A.6 altro terreno.





Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 72, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: INESISTENTE (VI/ SUSA N. 129), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE Coerenze: MAPPALE 12 A DUE LATI, MAPPALE 13, MAPPALE 861, TUTTI DEL FOGLIO 11

TRATTASI DI TERRENO SITUATO ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA, CONTIGUO AL MAPPALE 12 E 861 ED ATTUALMENTE UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO. RISULTA PAVIMENTATA IN AUTOBLOCCANTI IN CLS. TALE AREA, UNITAMENTE AL MAPPALE 12, RISULTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ZONA EDIFICABILE. SI RILEVA PERO' CHE LE STESSE VENNERO COMPUTATE NEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 110/94 PER COSTRUZIONE TETTO. PERTANTO AI FINI DELLA STIMA VENGONO COMPUTATE ALLA STREGUA DI AREE PERTINEZIALI DEL FABBRICATO.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.797,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 28/05/2025 unitamente all'incaricata del custode ed alla presenza del signor *** DATO OSCURATO *** . Dalla relazione del custode si rileva che gli appartamenti al piano primo "sono occupati uno dal debitore e dalla moglie , l'altro dai consuoceri (dunque senza titolo)" di cui però non sono riportate le generalità. Si rileva inoltre che "i depositi e le autorimesse sono in uso alla famiglia del debitore". La valutazione procede considerando gli immobili non locati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2 e 3" con aggiornamento all' 23/06/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: COLLEGNO

per 1/1:

CF F.11 n° 861 sub.19 Ps1-1° A/2 vani 5 Via Susa n.129





CF F.11 n° 861 sub.24 PT C/2 mq. 35
CF F.11 n° 861 sub.37 Ps1 C/6 mq. 15
 per 1/3:
CF F.11 n° 861 sub.26 PT C/2 mq. 21
CT F.11 n° 12 mq. 408
CT F.11 n° 1148 mq. 72 (ex 12 parte)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 13/5/2013 ai n° 16689 / 2295

€ 570.000,00 /cap. ingiunto € 450.000,00

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.C.

sede Alba cf-00236570040

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CT F.11 n° 775 mq. 210 per 1/4

CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3

CT F.11 n° 1035 mq. 520 per 1/3

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

CT F.7 n° 594 mq. 1510 per 375/1000

2) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 24/3/2014 ai n° 9191 / 1195

€ 405.000,00 /cap. ingiunto € 401.797,86

a favore: Cassa di Risparmio di Asti spa / Asti cf-00060550050

contro: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3 ciascuno

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3 ciascuno

CT F.18 n° 131 mq. 4125 per 1/4 ciascuno

CT F.11 n° 775 mq. 210 per 1/4 ciascuno

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60 *** DATO OSCURATO ***

NB:

grava anche immobili del solo *** DATO OSCURATO *** non oggetto di esecuzione

3) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 10/11/2021 ai n° 50464 / 8765

€ 300.000,00 /cap. ingiunto € 520.000,00

a favore: FINO 1 SECURITISATION s.r.l. / Milano cf-09966380967

contro: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3 * DATO OSCURATO *** e per 1/3 *** DATO OSCURATO *****

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3 * DATO OSCURATO *** e per 1/3 *** DATO OSCURATO *****

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60 *** DATO OSCURATO *** e per 27/60 *** DATO OSCURATO ***

4) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 26/10/2023 ai n° 43710 / 33173

a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. / Conegliano cf-05098890261

contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO

CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3

CT F.11 n° 1148-12 per 1/3

CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

5) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 17/4/2024 ai n° 16027 / 12191

a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. / Conegliano cf-05098890261





contro: *** DATO OSCURATO ***
grava: COLLEGNO
CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1
CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1
CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3
CT F.11 n° 1148-12 per 1/3
CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

NB: le formalità 1-2-3-4-5 colpiscono anche altri beni.

Formalita' da cancellare extra procedura esecutiva:

-tr.12194-9139 / 10-4-2013 rog. Not. Giorgio Mariatti del 4/4/2013 rep.62022/29625

COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE

a favore/contro: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: Collegno CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 e n.480 sub.7

di piena propr. *** DATO OSCURATO ***

Annotato in data 22/5/2019 ai n° 20717/2616 di "Inefficacia Totale" NEI CONFRONTI della "Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese"

-tr.14703-10448 / 13-4-2018 Tribunale di Torino in data 26/3/2018 rep.14510/2018

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione – CITAZIONE richiedente la revoca della "Costituzione del Fondo Patrimoniale"

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 294,00 per ogni pignoramento

---per ciascuna ipoteca giudiziale si calcola:

-o 0,50% sull' importo iscrizione + € 35,00 + € 59,00

-o 0,50% sul prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva.

Vedi formalità indicata punto 4_1 - 4_2 e 4_3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità al punto 4_5





pignoramento.

Vedi formalità al punto 4_4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 4.785,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **vedi nota**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio in uso ma non trascritto

Ulteriori avvertenze:

A seguito comunicazione amministratore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** in data 28/07/2025 si riporta quanto desumibile dalla documentazione ricevuta.

Si precisa che l'amministratore riferisce che non è mai stato approvato regolamento di condominio (che in effetti non risulta trascritto) e che ne è stata prodotta solamente una bozza a cui si fa riferimento per la conduzione dello stabile condominiale. I millesimi indicati sono quelli rilevabili dalle tabelle ricevute e precisamente:

- sub. 19 mill. 126,87 generali, mill. 104,66 scale, mill. 122,27 ascensore

- sub 24 mill 23,92

- sub 37 mill. 4,61

NB: il sub 26 non ha millesimi.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2 e 3" con aggiornamento all' 23/06/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: COLLEGNO

per 1/1:

CF F.11 n° 861 sub.19 Ps1-1° A/2 vani 5 Via Susa n.129

CF F.11 n° 861 sub.24 PT C/2 mq. 35

CF F.11 n° 861 sub.37 Ps1 C/6 mq. 15

per 1/3:

CF F.11 n° 861 sub.26 PT C/2 mq. 21

CT F.11 n° 12 mq. 408

CT F.11 n° 1148 mq. 72 (ex 12 parte)



Provenienze:

B) CF F.11 n° 861 sub.19 e 20:

–atto rog. Not. Giovanni Re del 21/12/66 rep. 28506/13593 reg. Torino 5/1/67 n° 625, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 28/12/1966 ai n° 43082/32591

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da

*** DATO OSCURATO *** :





COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

Si da atto che il basso fabbricato esistente sul terreno suddescritto e' totalmente demolito
CONDIZIONI:

-le eventuali costruzioni da erigersi verso i confini, che non siano erette oltre la distanza di m.1,50 dai confini, dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salve le diverse prescrizioni delle Autorita' locali

-la parte compratrice nel caso di costruzione, dovra' osservare le disposizioni del Regolamento Comunale edilizio e di igiene in vigore

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14195/11885

*** DATO OSCURATO *** tutti in separazione beni, acquistarono in parti uguali dal fratello *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/4 ad esso cedente complessivamente

spettanti su:

COLLEGNO

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

terreno sul quale e' stata edificata una casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t. sopra il piano piloty, avente accesso da Via Susa n.129. Detta casa non risulta ancora censita al NCEU, ma denunciata con schede presentate il 4/12/72 reg. n° 2071-2072-2073-2074-2075 e 2076, e comprende per ogni piano un alloggio composto di soggiorno, 4 camere, cucina e servizi, oltre al P.interrato 3 cantine, locali per i servizi, locale comune ed autorimessa comune, e oltre il piano sottotetto.

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14196/11886

DIVISIONE parziale tra *** DATO OSCURATO *** comproprietari in parti uguali della casa descritta al punto precedente.

“LOTTO TERZO” assegnato a *** DATO OSCURATO *** , comprendente:

--l' intero 1°P.T, composto di un soggiorno, 4 camere, cucina e servizi; tinteggiato in lilla nella pianta del 1°p.f.t. nella planimetria allegata al presente atto

--P.interr. una cantina; tinteggiato in lilla nella pianta del P.interrato nella planimetria suddetta

Locali den. al NCEU con scheda pres. il 4/12/72 reg. n° 2073

Rimangono in comunione ed indivise le parti che per legge, uso e destinazione sono comuni in un edificio, e precisamente tutte le parti tinteggiate in giallo nell' allegata planimetria, *** DATO OSCURATO ***

oltre il verde privato che e' tinteggiato in verde.

C) CF F.11 n° 861 sub.24-28-36-37:

oltre a diritti pari a 33/60 su CF F.11 n° 861 sub.32

--atto rog. Not. Giovanni Re del 21/12/66 rep. 28506/13593 reg. Torino 5/1/67 n° 625, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 28/12/1966 ai n° 43082/32591

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da

COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

Si da atto che il basso fabbricato esistente sul terreno suddescritto e' totalmente demolito
CONDIZIONI:

-le eventuali costruzioni da erigersi verso i confini, che non siano erette oltre la distanza di m.1,50 dai confini, dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salve le diverse prescrizioni delle Autorita' locali

-la parte compratrice nel caso di costruzione, dovra' osservare le disposizioni del Regolamento Comunale edilizio e di igiene in vigore

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14195/11885

*** DATO OSCURATO *** , tutti in separazione beni, acquistarono in parti uguali dal fratello *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/4 ad esso cedente



complessivamente

spettanti su:

COLLEGNO

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

terreno sul quale e' stata edificata una casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t. sopra il piano piloty, avente accesso da Via Susa n.129. Detta casa non risulta ancora censita al NCEU, ma denunciata con schede presentate il 4/12/72 reg. n° 2071-2072-2073-2074-2075 e 2076, e comprende per ogni piano un alloggio composto di soggiorno, 4 camere, cucina e servizi, oltre al P.interrato 3 cantine, locali per i servizi, locale comune ed autorimessa comune, e oltre il piano sottotetto.

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14196/11886

DIVISIONE parziale tra *** DATO OSCURATO *** , comproprietari in parti uguali della casa descritta al punto precedente.

Rimangono in comunione ed indivise le parti che per legge, uso e destinazione sono comuni in un edificio, ed in particolare rimangono comuni:

-al P.interrato il locale uso autorimessa, il locale ad uso comune ed i locali adibiti ai servizi generali della casa

-l' intero piano piloty

-l' intero piano attico-sottotetto

e precisamente tutte le parti tinteggiate in giallo nell' allegata planimetria, oltre il verde privato che e' tinteggiato in verde.

--atto rog. Not. Luca Ferrero del 14/7/94 rep.17690/1701 reg. Torino 25/7/94 n° 19438, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 20/7/1994 ai n° 19714/13697

*** DATO OSCURATO *** acquisto' *** DATO OSCURATO *** i diritti di comproprietari' ad esso spettanti pari

ad 1/3 sulle parti comuni rimaste indivise

--atto rog. Not. Raffaella Poli Cappelli del 29/10/2012 rep.18014/11363, trascritto Ag.

Entrate SPI di Torino 2 in data 6/11/2012 ai n° 38473/28267

DIVISIONE tra *** DATO OSCURATO *** dei beni rimasti in comune ed indivisi e precisamente:

-al P.interrato il locale uso autorimessa, il locale ad uso comune ed i locali adibiti ai servizi generali della casa

-l' intero piano piloty

-l' intero piano attico-sottotetto

-il verde privato

“LOTTO 2” assegnato a *** DATO OSCURATO *** , comprendente:

COLLEGNO

a) piena proprieta' :

-P.interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il sub.28

-P.interrato: due posti auto contigui, distinti con i sub. 36 e 37

- *** DATO OSCURATO *** **un locale uso sgombero con servizio, distinto con il sub.24**

CF F.11 n° 861 sub.28 Ps1 C/2 mq. 6

CF F.11 n° 861 sub.36 Ps1 C/6 mq.15

CF F.11 n° 861 sub.37 Ps1 C/6 mq. 15

CF F.11 n° 861 sub.24 PT C/2 mq. 35

b) per 33/60, pari a 55/100:

-4°P. sottotetto: alloggio composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, cabina armadi, studio, servizi e serra; distinto con il sub.32

-P.interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il sub.32

CF F.11 n° 861 sub.32 PS1-4° A/2 vani 5,5

D) CF F.11 n° 861 sub.26:

--atto rog. Not. Giovanni Re del 21/12/66 rep. 28506/13593 reg. Torino 5/1/67 n° 625,

trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 28/12/1966 ai n° 43082/32591

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da





*** DATO OSCURATO ***

COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

Si da atto che il basso fabbricato esistente sul terreno suddescritto e' totalmente demolito
CONDIZIONI:

-le eventuali costruzioni da erigersi verso i confini, che non siano erette oltre la distanza di m.1,50 dai confini, dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salve le diverse prescrizioni delle Autorita' locali

-la parte compratrice nel caso di costruzione, dovra' osservare le disposizioni del Regolamento Comunale edilizio e di igiene in vigore

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14195/11885

*** DATO OSCURATO *** tutti in separazione beni, acquistarono in

parti uguali dal fratello *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/4 ad esso cedente complessivamente

spettanti su:

COLLEGNO

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

terreno sul quale e' stata edificata una casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t. sopra il piano piloty, avente accesso da Via Susa n.129. Detta casa non risulta ancora censita al NCEU, ma denunciata con schede presentate il 4/12/72 reg. n° 2071-2072-2073-2074-2075 e 2076, e comprende per ogni piano un alloggio composto di soggiorno, 4 camere, cucina e servizi, oltre al P.interrato 3 cantine, locali per i servizi, locale comune ed autorimessa comune, e oltre il piano sottotetto.

--atto rog. Not. Luca Ferrero del 14/7/94 rep.17690/1701 reg. Torino 25/7/94 n° 19438, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 20/7/1994 ai n° 19714/13697

*** DATO OSCURATO *** acquisto *** DATO OSCURATO *** i diritti di comproprietà ad esso spettanti pari

ad 1/3 sulle parti comuni rimaste indivise

E) CT F.11 n° 12: per 1/3

--atto rog. Not. Sebastiano Dell' Arte del 17/4/71 reg. 26/4/73 n° 3121, trascritto Ag. Entrate di Torino 2 in data 4/5/1973 ai n° 13168/11750

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da Bacchetta

Carlo:

COLLEGNO

CT F.11 n° 12 mq. 480

lotto di terreno edificabile

F) CT F.11 n° 1148: per 1/3

--atto rog. Not. Luca Ferrero del 28/10/99 rep.22071/3485, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 4/11/1999 ai n° 39629/24925

*** DATO OSCURATO *** , separazione beni, *** DATO OSCURATO *** , separazione beni e *** DATO OSCURATO *** , celibe, acquistarono in parti uguali dalla soc.

con sede Torino: COLLEGNO-B.ta Terracorta





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alla richiesta di accesso atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Collegno ed a quanto ricevuto in via telematica in data 22/07/2025, 12/08/2025 e 21/08/2025 si relazione quanto segue.

L'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in trattazione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso edilizio n. 14 del 09/02/1970
- permesso edilizio n. 106 del 06/08/1970
- abitabilità originaria non reperibile
- concessione edilizia n. 110 del 24/07/1984 per costruzione tetto
- concessione edilizia n. 39 del 19/04/1985 per variante a c.e. 110/84
- domande condono edilizio legge 47/85 n. 2567/2568/2603 del 30/04/1986 **non definite**
- DIA art. 2 n. 580 del 02/09/1998 per modifiche interne piano sottotetto
- autorizzazione n. 88 del 23/08/2000 per recinzione
- art. 26 legge 47/85 n. 417 del 8/06/2011 opere piano terreno
- permesso costruire n. 90 del 21/08/2003 per sottotetto
- DIA n. 456 del 05/07/2004 per variante ad AU n. 88/2000 per recinzione
- progetto tipo verande n. 587 del 08/09/2004
- DIA n. 819 del 04/11/2009 per frazionamenti alloggi p.1
- DIA n. 66 del 11/02/2010 per tramezzi piano interrato e terra
- DIA n. 424 del 28/06/2010 per veranda piano primo
- DIA n. 475 del 02/08/2011 per sottotetto + serra
- CIL n. 3 del 02/01/2012 per diversa distribuzione interna piano terreno
- CIL n. 578 del 29/10/2012 per divisione balcone con ringhiera
- agibilità n. 9 del 07/02/2007 locali oggetto di recupero sottotetto di cui a PDC n. 90/2003

Dalle verifiche che è stato possibile effettuare rispetto al rilevante numero di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile emerge la sostanziale conformità delle opere a quanto autorizzato.

Si segnala comunque, rispetto all'appartamento al piano 4 mansardato la mancanza del tramezzo che delimita il disimpegno/anti bagno indicato negli elaborati grafici allegati al PDC n. 90/2003 per recupero sottotetto.

Si ribadisce inoltre la necessità di procedere alla definizione delle pratiche di condono edilizio secondo le richieste da parte del comune di Collegno e con rilascio del permesso di costruire in sanatoria. L'importo relativo viene quantificato presunto. Sarà onere dell'aggiudicatario la verifica della completezza delle pratiche di condono e la richiesta di





definizione degli stessi.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ambito normativo Case Basse - II quartiere Terracorta-Leumann. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 6 NTA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento condono edilizio , compresi oneri professionali, importo presunto: €1.500,00



L'appartamento risulta conforme con quanto autorizzato con DIA n. 819 del 04/11/2009. Resta comunque a carico dell'aggiudicatario l'onere di richiedere la definizione delle pratiche di condono edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN COLLEGNO VIA SUSÀ 129, QUARTIERE TERRACORTA-LEUMANN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO VIA SUSÀ 129, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **126,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento composto da ingresso, disimpegno, camera, ampio soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, veranda ed ampio balcone posto al piano primo (2 ft) oltre a un vano cantina al piano interrato. Sono parte del lotto i seguenti accessori: n. 2 locali di sgombero e wc al piano terreno; posto auto al piano interrato; quota di 1/3 su locale deposito al piano terreno e appezzamenti di terreno in mappa al foglio 11 nn. 12 e 1148.

Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli anni 70 del secolo scorso. E' composto da 5 piani fuori terra (di cui il primo in parte seminterrato) oltre ad un piano interrato. L'immobile è provvisto di una scala di accesso ai vari piani con gradini in marmo e di ascensore sino al piano terzo. La struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento e tetto in legno con manto in lamiera grecata; i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota con finitura in parte in mattone faccia a vista (paramano), intonaco granigliato e cemento a vista. L'immobile è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento avviene tramite impianto centralizzato a metano e radiatori con ripartitori. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Collegno al Foglio 11 mappale 861 di are 10 ca 49 Ente Urbano.

Lo stabile è composto da 7 unità immobiliari ad uso abitativo oltre accessori .

Lo stabile, complessivamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO (2 FT), ha un'altezza interna di 3.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSÀ N. 129, piano: S1-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VISURA CATASTALE
- Coerenze: APPARTAMENTO : CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA COMUNE, ALTRA U.I.; CANTINA : TERRAPIENO CORTILE COMUNE, ALTRA U.I., CORRIDOIO COMUNE , ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



FRONTE SUD EST



FRONTE SUD



ASTE
GIUDIZIARIE®



FRONTE OVEST

ASTE
GIUDIZIARIE®



ACCESSO CARRABILE PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ANDRONE E SCALA COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTICOLARE FACCIATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

metropolitana distante a 1000 mt - prossima al di sopra della media
fermata

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento composto da ingresso, disimpegno, camera, ampio soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, veranda ed ampio balcone posto al piano primo (2 ft) oltre a un vano cantina al piano interrato.

In merito alle finiture si specifica che:

Appartamento:

- porta ingresso di tipo blindato
- pavimento parte in marmo e parte in piastrelle in gres ceramico
- porte interne in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato
- i serramenti esterni in legno originali e con vetro doppio con interposta veneziana e avvolgibili in legno
- il riscaldamento avviene tramite radiatori dotati di termovalvole e ripartitori
- acqua calda centralizzata contabilizzata
- servizio igienico con pareti rivestite in piastrelle h 2.30 circa, dotato di doccia, bidè, wc e lavabo con rubinetteria inox
- balcone con pavimento in kliker e ringhiera in ferro verniciata pannelli cemento a vista
- veranda in alluminio anodizzato e vetri
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature.

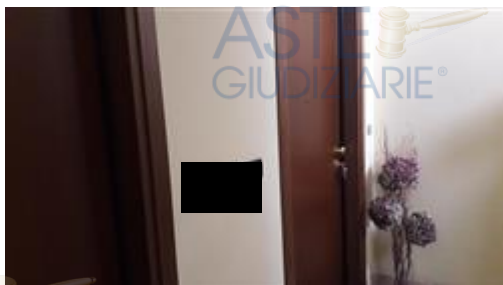
Non è stato possibile verificarne la completa funzionalità e rispondenza alle normative specifiche.

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.

Cantina

- pareti intonacate con impianto elettrico
- pavimento in piastrelle in battuto cemento
- porta in lamiera metallica

Non reperibile attestato prestazione energetica valido.



INGRESSO



SOGGIORNO



ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



VERANDA

ASTE
GIUDIZIARIE®



BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	105,00	x	100 %	=	105,00
VERANDA	14,00	x	60 %	=	8,40
BALCONE	52,00	x	25 %	=	13,00
Totale:	171,00				126,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

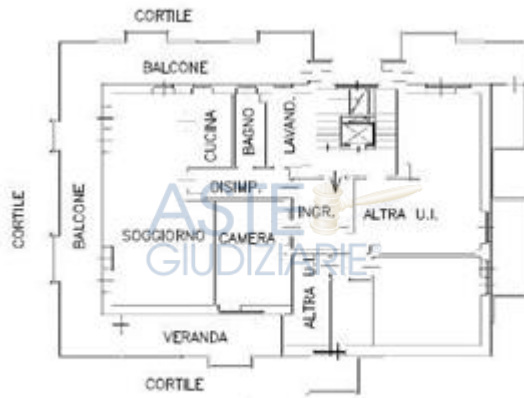
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





BALCONE

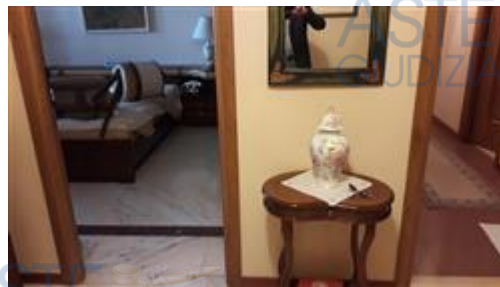
PIANO PRIMO H=3.00
PLANIMETRIA PIANO PRIMO NON IN SCALA



BALCONE



VERANDA



INGRESSO

ACCESSORI:

cantina, composto da UN VANO.
Identificazione catastale:

- (catasto)

LA CANTINA RISULTA CENSITA QUALE ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
CANTINA	9,00	x	20 %	=	1,80



Totale:	9,00	1,80
---------	------	------



PIANO INTERRATO H=2.50

PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA n. 129 , piano: TERRENO (PARZIALMENTE SEMINTERRATO), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: CORTILE COMUNE A DUE LATI, LOCALI COMUNI CT E LOCALE TECNICO, ALTRA U.I., VANO SCALKA COMUNE

TRATTASI DI LOCALE AD USO SGOMBERO CON PARETI INTONACATE, PAVIMENTI IN LAMINATO ED IMPIANTO ELETTRICO. E' PRESENTE LOCALE WC CON PAVIMENTO E PARETI PIASTRELLATE SINO A SOFFITTO CON WC, LAVABO, BIDE E DOCCIA. E' INOLTRE PRESENTE PICCOLO VANO RISPOSTIGLIO. I LOCALI SONO DOTATI DI IMPIANTO RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE DEPOSITO	44,00	x	30 %	=	13,20
Totale:	44,00				13,20



INTERNO SUB 24



WC SUB 24





PIANO TERRENO H= 2,50
 PLANIMETRIA INDICATIVA NON
 IN SCALA - LOCALI DI
 SGOMBERO /DEPOSITO

SUB 24



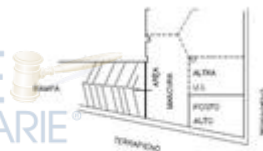
posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA n. 129, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
 Coerenze: TERRAPIENO A DUE LATI, AREA DI MANOVRA COMUNE, ALTRA U.I.
 TRATTASI DI POSTO AUTO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DALLA RAMPA CARRABILE.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	15,00				4,50



PIANO INTERRATO H=2,50
 PLANIMETRIA INDICATIVA NON
 IN SCALA - POSTO AUTO

POSTO AUTO A DESTRA

cantina, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 77,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA N. 129, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
 Coerenze: ALTRA U.I., LOCALE TECNICO, CORTILE COMUNE E RAMPA, CORTILE COMUNE
 TRATTASI DI LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO COME RICOVERO BICICLETTE



ASTE
GIUDIZIARIE®

CON TAMPONAMENTO IN ALLUMINIO E VETRO E PARETE U-GLASS. LE PARTI IN MURATURA RISULTANO INONACATE. IL PAVIMENTO E' IN LASTRE IN PIETRA "OPUS INCERTUM".

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
QUOTA DI 1/3 PIENA PROPRIETA'					
LOCALE DEPOSITO F11 N. 861 SUB 26 DI MQ 21	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	7,00				1,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA ESTERNA



LOCALE DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOCALE DEPOSITO

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 408, reddito agrario 2,95 €, reddito dominicale 4,00 €, indirizzo catastale: INESISTENTE (VIA SUSA 129), piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: FERROVIE DELLO STATO, MAPPALE 14 F. 11, MAPPALE 13 F. 11, MAPPALE 861 DEL F. 11

TRATTASI DI TERRENO SITUATO ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA, CONTIGUO AL MAPPALE 861 ED ATTUALMENTE UTILIZZATO QUALE GIARDINO CON PRESENZA DI ALBERI DI ALTO FUSTO. TALE AREA, UNITAMENTE AL MAPPALE 1148, RISULTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ZONA EDIFICABILE. SI RILEVA PERO'CHE LE STESSE VENNERO COMPUTATE NEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 110/94 PER COSTRUZIONE TETTO. PERTANTO AI FINI DELLA STIMA VENGONO COMPUTATE ALLA STREGUA DI AREE PERTINENZIALI DEL FABBRICATO.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
QUOTA DI 1/3 IN PIENA					
PROPRIETA' TERRENO F. 11 N. 12	136,00	x	3 %	=	4,08





AD USO GIARDINO - 1/3 DI MQ 408		
Totale:	136,00	4,08



MAPPALE 12



MAPPALE 12



ESTRATTO MAPPA FOGLIO 11 NON IN SCALA

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 72, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: INESISTENTE (VIA SUSA N. 129), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE Coerenze: MAPPALE 12 A DUE LATI, MAPPALE 13, MAPPALE 861, TUTTI DEL FOGLIO 11

TRATTASI DI TERRENO SITUATO ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA, CONTIGUO AL MAPPALE 12 E 861 ED ATTUALMENTE UTILIZZATO QUALE PARCHEGGIO. RISULTA PAVIMENTATA IN AUTOBLOCCANTI IN CLS. TALE AREA, UNITAMENTE AL MAPPALE 12, RISULTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ZONA EDIFICABILE. SI RILEVA PERO' CHE LE STESSE VENERO COMPUTATE NEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 110/94 PER COSTRUZIONE TETTO. PERTANTO AI FINI DELLA STIMA VENGONO COMPUTATE ALLA STREGUA DI AREE PERTINEZIALI DEL FABBRICATO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
QUOTA DI 1/3 IN PIENA					
PROPRIETA' TERRENO AD USO PARCHEGGIO - 1/3 DI MQ 72	24,00	x	3 %	=	0,72
Totale:	24,00				0,72



ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPALE 1148

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTRATTO MAPPA FOGLIO 11 NON IN SCALA

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,40	x	1.550,00	=	195.920,00
Valore superficie accessori:	26,05	x	1.550,00	=	40.377,50
					236.297,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 236.297,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 236.297,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale, 0,60 veranda, 0,25 balconi, 0,20 cantina, 0,25-0,30 deposito, 0,30 posto auto.**

Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili compravenduti nella zona. In particolare viene considerato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



l'atto di compravendita rog. notaio Carusi in data 06/03/2023.

Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Collegno, agenzie Immobiliare.it, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,40	26,05	236.297,50	236.297,50
				236.297,50 €	236.297,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.797,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 23.479,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1.317,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 210.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a COLLEGNO VIA SUSÀ 129, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **92,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da ampio soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, stireria, veranda e tre balconi posto al piano primo (2 ft) oltre a un vano cantina al piano interrato. Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli anni 70 del secolo scorso. E' composto da 5 piani fuori terra (di cui il primo in parte seminterrato) oltre ad un piano interrato. L'immobile è provvisto di una scala di accesso ai vari piani con gradini in marmo e di ascensore sino al piano terzo. La struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento e tetto in legno con manto in lamiera grecata; i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota con finitura in parte in mattone faccia a vista (paramano), intonaco granigliato e cemento a vista. L'immobile è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento avviene tramite impianto centralizzato a metano e radiatori con ripartitori. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Collegno, al Foglio 11 mappale 861 di are 10 ca 49 Ente Urbano. Lo stabile è composto da 7 unità immobiliari ad uso abitativo oltre accessori.

Lo stabile, complessivamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO (2 FT), ha un'altezza interna di 3.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSÀ N. 129, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: APPARTAMENTO : CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA COMUNE, ALTRA U.I.;

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

A.1 **cantina**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 22,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSÀ n. 129, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: APPARTAMENTO: CORTILE COMUNE A TRE LATI, ALTRAU.I., VANO SCALA COMUNE

A.2 **posto auto**.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSÀ n. 129, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE



Coerenze: TERRAPIENO A DUE LATI, AREA DI MANOVRA, ALTRA U.I.
TRATTASI DI POSTO AUTO COPERTO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO AL PIANO
INTERRATO



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 28/05/2025 unitamente all'incaricata del custode ed alla presenza del signor ***** DATO OSCURATO *****. Dalla relazione del custode si rileva che gli appartamenti al piano primo "sono occupati uno dal debitore e dalla moglie, l'altro dai consuoceri (dunque senza titolo)" di cui però non sono riportate le generalità. Si rileva inoltre che "i depositi e le autorimesse sono in uso alla famiglia del debitore". La valutazione procede considerando gli immobili non locati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2 e 3" con aggiornamento all' 23/06/2025

esecutato: ***** DATO OSCURATO *****

immobili: COLLEGNO

per 1/1:

CF F.11 n° 861 sub.20 Ps1-1° A/2 vani 4

CF F.11 n° 861 sub.28 Ps1 C/2 mq. 6

CF F.11 n° 861 sub.36 Ps1 C/6 mq. 15

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca GIUDIZIALE iscritta il 13/5/2013 ai n° 16689 / 2295

€ 570.000,00 / cap. ingiunto € 450.000,00

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.C.

sede Alba cf-00236570040

contro: ***** DATO OSCURATO *****

grava: COLLEGNO

CT F.11 n° 775 mq. 210 per 1/4

CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1

CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3





CT F.11 n° 1148-12 per 1/3
 CT F.11 n° 1035 mq. 520 per 1/3
 CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60
 CT F.7 n° 594 mq. 1510 per 375/1000

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 26/10/2023 ai n° 43710 / 33173
 a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. / Conegliano cf-05098890261
 contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO
 CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1
 CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1
 CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3
 CT F.11 n° 1148-12 per 1/3
 CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 17/4/2024 ai n° 16027 / 12191
 a favore: BCC NPLS 2020 s.r.l. / Conegliano cf-05098890261
 contro: *** DATO OSCURATO ***

grava: COLLEGNO
 CF F.11 n° 480 sub.7 per 1/1
 CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 per 1/1
 CF F.11 n° 861 sub.26 per 1/3
 CT F.11 n° 1148-12 per 1/3
 CF F.11 n° 861 sub.32 per 33/60

NB: le formalità 1-2-3- colpiscono anche altri beni.

Formalita' da cancellare extra procedura esecutiva:

-tr.12194-9139 / 10-4-2013 rog. Not. Giorgio Mariatti del 4/4/2013 rep.62022/29625

COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE

a favore/contro: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: Collegno CF F.11 n° 861 sub.19-20-24-28-36-37 e n.480 sub.7

di piena propr. *** DATO OSCURATO ***

Annotato in data 22/5/2019 ai n° 20717/2616 di "Inefficacia Totale" NEI CONFRONTI
 della "Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese"

-tr.14703-10448 / 13-4-2018 Tribunale di Torino in data 26/3/2018 rep.14510/2018

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione – CITAZIONE richiedente la
 revoca della "Costituzione del Fondo Patrimoniale"

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI:

---€ 294,00 per ogni pignoramento

---per ciascuna ipoteca giudiziale si calcola:

-o 0,50% sull' importo iscrizione + € 35,00 + € 59,00

-o 0,50% sul prezzo di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA
 CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI
 DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva.

Vedi formalità indicata punto 4_1



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento.

Vedi formalità al punto 4_2

pignoramento.

Vedi formalità al punto 4_3



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 4.691,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Millesimi condominiali:

vedi nota

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio in uso ma non trascritto

Ulteriori avvertenze:

A seguito comunicazione amministratore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** in data 28/07/2025 si riporta quanto desumibile dalla documentazione ricevuta.

Si precisa che l'amministratore riferisce che non è mai stato approvato regolamento di condominio (che in effetti non risulta trascritto) e che ne è stata prodotta solamente una bozza a cui si fa riferimento per la conduzione dello stabile condominiale. I millesimi indicati sono quelli rilevabili dalle tabelle ricevute e precisamente:

- sub. 20 mill. 84,50 generali, mill. 89,74 scale, mill. 122,27 ascensore
- sub 28 mill 3,07
- sub 36 mill. 4,61

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 2 e 3" con aggiornamento all' 23/06/2025

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

immobili: COLLEGNO





per 1/1:

CF F.11 n° 861 sub.20 Ps1-1° A/2 vani 4
CF F.11 n° 861 sub.28 Ps1 C/2 mq. 6
CF F.11 n° 861 sub.36 Ps1 C/6 mq. 15

Provenienze:**B) CF F.11 n° 861 sub.19 e 20:**

--atto rog. Not. Giovanni Re del 21/12/66 rep. 28506/13593 reg. Torino 5/1/67 n° 625, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 28/12/1966 ai n° 43082/32591

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da

*** DATO OSCURATO *** :

COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

Si da atto che il basso fabbricato esistente sul terreno suddescritto e' totalmente demolito
CONDIZIONI:

-le eventuali costruzioni da erigersi verso i confini, che non siano erette oltre la distanza di m.1,50 dai confini, dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salve le diverse prescrizioni delle Autorita' locali

-la parte compratrice nel caso di costruzione, dovra' osservare le disposizioni del Regolamento Comunale edilizio e di igiene in vigore

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14195/11885

*** DATO OSCURATO *** tutti in separazione beni, acquistarono in

parti uguali dal fratello *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/4 ad esso cedente complessivamente

spettanti su:

COLLEGNO

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

terreno sul quale e' stata edificata una casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t. sopra il piano piloty, avente accesso da Via Susa n.129. Detta casa non risulta ancora censita al NCEU, ma denunciata con schede presentate il 4/12/72 reg. n° 2071-2072-2073-2074-2075 e 2076, e comprende per ogni piano un alloggio composto di soggiorno, 4 camere, cucina e servizi, oltre al P.interrato 3 cantine, locali per i servizi, locale comune ed autorimessa comune, e oltre il piano sottotetto.

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14196/11886

DIVISIONE parziale tra *** DATO OSCURATO *** comproprietari in parti uguali della casa descritta al punto precedente.

“LOTTO TERZO” assegnato a *** DATO OSCURATO *** , comprendente:

--l' intero 1°P.T, composto di un soggiorno, 4 camere, cucina e servizi; tinteggiato in lilla nella pianta del 1°p.f.t. nella planimetria allegata al presente atto

--P.interr. una cantina; tinteggiato in lilla nella pianta del P.interrato nella planimetria suddetta

Locali den. al NCEU con scheda pres. il 4/12/72 reg. n° 2073

Rimangono in comunione ed indivise le parti che per legge, uso e destinazione sono comuni in un edificio, e precisamente tutte le parti tinteggiate in giallo nell' allegata planimetria, *** DATO

OSCURATO ***

oltre il verde privato che e' tinteggiato in verde.

C) CF F.11 n° 861 sub.24-28-36-37:

oltre a diritti pari a 33/60 su CF F.11 n° 861 sub.32

--atto rog. Not. Giovanni Re del 21/12/66 rep. 28506/13593 reg. Torino 5/1/67 n° 625, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 28/12/1966 ai n° 43082/32591

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da

COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo



Si da atto che il basso fabbricato esistente sul terreno suddescritto e' totalmente demolito
CONDIZIONI:

-le eventuali costruzioni da erigersi verso i confini, che non siano erette oltre la distanza di m.1,50 dai confini, dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salve le diverse prescrizioni delle Autorita' locali

-la parte compratrice nel caso di costruzione, dovra' osservare le disposizioni del Regolamento Comunale edilizio e di igiene in vigore

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14195/11885

*** DATO OSCURATO *** , tutti in separazione beni, acquistarono in parti uguali dal fratello *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/4 ad esso cedente complessivamente

spettanti su:

COLLEGNO

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

terreno sul quale e' stata edificata una casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t. sopra il piano piloty, avente accesso da Via Susa n.129. Detta casa non risulta ancora censita al NCEU, ma denunciata con schede presentate il 4/12/72 reg. n° 2071-2072-2073-2074-2075 e 2076, e comprende per ogni piano un alloggio composto di soggiorno, 4 camere, cucina e servizi, oltre al P.interrato 3 cantine, locali per i servizi, locale comune ed autorimessa comune, e oltre il piano sottotetto.

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14196/11886

DIVISIONE parziale tra *** DATO OSCURATO *** , comproprietari in parti uguali della casa descritta al punto precedente.

Rimangono in comunione ed indivise le parti che per legge, uso e destinazione sono comuni in un edificio, ed in particolare rimangono comuni:

-al P.interrato il locale uso autorimessa, il locale ad uso comune ed i locali adibiti ai servizi generali della casa

-l' intero piano piloty

-l' intero piano attico-sottotetto

e precisamente tutte le parti tinteggiate in giallo nell' allegata planimetria, oltre il verde privato che e' tinteggiato in verde.

--atto rog. Not. Luca Ferrero del 14/7/94 rep.17690/1701 reg. Torino 25/7/94 n° 19438, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 20/7/1994 ai n° 19714/13697

*** DATO OSCURATO *** acquisto' *** DATO OSCURATO *** i diritti di comproprietari ad esso spettanti pari

ad 1/3 sulle parti comuni rimaste indivise

--atto rog. Not. Raffaella Poli Cappelli del 29/10/2012 rep.18014/11363, trascritto Ag.

Entrate SPI di Torino 2 in data 6/11/2012 ai n° 38473/28267

DIVISIONE tra *** DATO OSCURATO *** dei beni rimasti in comune ed indivisi e precisamente:

-al P.interrato il locale uso autorimessa, il locale ad uso comune ed i locali adibiti ai servizi generali della casa

-l' intero piano piloty

-l' intero piano attico-sottotetto

-il verde privato

“LOTTO 2” assegnato a *** DATO OSCURATO *** , comprendente:

COLLEGNO

a) piena proprieta' :

-P.interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il sub.28

-P.interrato: due posti auto contigui, distinti con i sub. 36 e 37

*** DATO OSCURATO *** un locale uso sgombero con servizio, distinto con il sub.24

CF F.11 n° 861 sub.28 Ps1 C/2 mq. 6

CF F.11 n° 861 sub.36 Ps1 C/6 mq. 15

CF F.11 n° 861 sub.37 Ps1 C/6 mq. 15





CF F.11 n° 861 sub.24 PT C/2 mq. 35

b) per 33/60, pari a 55/100:

-4°P. sottotetto: alloggio composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, cabina armadi, studio, servizi e serra; distinto con il sub.32

-P.interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il sub.32

CF F.11 n° 861 sub.32 PS1-4° A/2 vani 5,5

D) CF F.11 n° 861 sub.26:

--atto rog. Not. Giovanni Re del 21/12/66 rep. 28506/13593 reg. Torino 5/1/67 n° 625, trascritto Conservatoria RRII di Torino 3 in data 28/12/1966 ai n° 43082/32591

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da

*** DATO OSCURATO ***

COLLEGNO-Reg. Terracorta

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

Si da atto che il basso fabbricato esistente sul terreno suddescritto e' totalmente demolito
CONDIZIONI:

-le eventuali costruzioni da erigersi verso i confini, che non siano erette oltre la distanza di m.1,50 dai confini, dovranno essere fatte a cavalcioni dei confini stessi, salve le diverse prescrizioni delle Autorita' locali

-la parte compratrice nel caso di costruzione, dovra' osservare le disposizioni del

Regolamento Comunale edilizio e di igiene in vigore

--atto rog. Not. Giovanni Re del 5/7/77 rep.46452/22872 reg. Torino 22/7/77 n° 27991,

trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 19/7/1977 ai n° 14195/11885

*** DATO OSCURATO *** tutti in separazione beni, acquistarono in

parti uguali dal fratello *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/4 ad esso cedente complessivamente

spettanti su:

COLLEGNO

CT F.11 n° 861 mq. 810 seminativo

terreno sul quale e' stata edificata una casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t. sopra il piano piloty, avente accesso da Via Susa n.129. Detta casa non risulta ancora censita al NCEU, ma denunciata con schede presentate il 4/12/72 reg. n° 2071-2072-2073-2074-2075 e 2076, e comprende per ogni piano un alloggio composto di soggiorno, 4 camere, cucina e servizi, oltre al P.interrato 3 cantine, locali per i servizi, locale comune ed autorimessa comune, e oltre il piano sottotetto.

--atto rog. Not. Luca Ferrero del 14/7/94 rep.17690/1701 reg. Torino 25/7/94 n° 19438,

trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 20/7/1994 ai n° 19714/13697

*** DATO OSCURATO *** acquisto' *** DATO OSCURATO *** i diritti di comproprietà' ad esso spettanti pari

ad 1/3 sulle parti comuni rimaste indivise

E) CT F.11 n° 12: per 1/3

--atto rog. Not. Sebastiano Dell' Arte del 17/4/71 reg. 26/4/73 n° 3121, trascritto Ag. Entrate di Torino 2 in data 4/5/1973 ai n° 13168/11750

*** DATO OSCURATO *** acquistarono in parti uguali da [REDACTED]

COLLEGNO

CT F.11 n° 12 mq. 480

lotto di terreno edificabile

F) CT F.11 n° 1148: per 1/3

--atto rog. Not. Luca Ferrero del 28/10/99 rep.22071/3485, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 4/11/1999 ai n° 39629/24925

*** DATO OSCURATO *** , separazione beni, *** DATO OSCURATO *** separazione beni, e *** DATO OSCURATO *** , celibe, acquistarono in parti uguali dalla soc.

[REDACTED] con sede Torino: COLLEGNO-B.ta Terracorta

CT F.11 n° 1148 mq. 72





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alla richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno ed a quanto ricevuto in via telematica in data 22/07/2025, 12/08/2025 e 21/08/2025 si relazione quanto segue.

L'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in trattazione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso edilizio n. 14 del 09/02/1970
- permesso edilizio n. 106 del 06/08/1970
- abitabilità originaria non reperibile
- concessione edilizia n. 110 del 24/07/1984 per costruzione tetto
- concessione edilizia n. 39 del 19/04/1985 per variante a c.e. 110/84
- domande condono edilizio legge 47/85 n. 2567/2568/2603 del 30/04/1986 **non definite**
- DIA art. 2 n. 580 del 02/09/1998 per modifiche interne piano sottotetto
- autorizzazione n. 88 del 23/08/2000 per recinzione
- art. 26 legge 47/85 n. 417 del 8/06/2011 opere piano terreno
- permesso costruire n. 90 del 21/08/2003 per sottotetto
- DIA n. 456 del 05/07/2004 per variante ad AU n. 88/2000 per recinzione
- progetto tipo verande n. 587 del 08/09/2004
- DIA n. 819 del 04/11/2009 per frazionamenti alloggi p.1
- DIA n. 66 del 11/02/2010 per tramezzi piano interrato e terra
- DIA n. 424 del 28/06/2010 per veranda piano primo
- DIA n. 475 del 02/08/2011 per sottotetto + serra
- CIL n. 3 del 02/01/2012 per diversa distribuzione interna piano terreno
- CIL n. 578 del 29/10/2012 per divisione balcone con ringhiera
- agibilità n. 9 del 07/02/2007 locali oggetto di recupero sottotetto di cui a PDC n. 90/2003





Dalle verifiche che è stato possibile effettuare rispetto al rilevante numero di pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile emerge la sostanziale conformità delle opere a quanto autorizzato.

Si segnala comunque, rispetto all'appartamento al piano 4 mansardato la mancanza del tramezzo che delimita il disimpegno/anti bagno indicato negli elaborati grafici allegati al PDC n. 90/2003 per recupero sottotetto.

Si ribadisce inoltre la necessità di procedere alla definizione delle pratiche di condono edilizio secondo le richieste da parte del comune di Collegno e con rilascio del permesso di costruire in sanatoria. L'importo relativo viene quantificato presunto. Sarà onere dell'aggiudicatario la verifica della completezza delle pratiche di condono e la richiesta di definizione degli stessi.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ambito normativo Case Basse - Il quartiere Terracorta-Leumann. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 6 NTA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento condono edilizio , compresi oneri professionali, importo presunto: €.1.500,00



L'appartamento risulta conforme con quanto autorizzato con DIA n. 819 del 04/11/2009. Resta comunque a carico dell'aggiudicatario l'onere di richiedere la definizione delle pratiche di condono edilizio.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

•

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLEGNO VIA SUSÀ 129, QUARTIERE TERRACORTA-LEUMANN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO VIA SUSÀ 129, quartiere Terracorta-Leumann, della superficie commerciale di **92,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da ampio soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, stireria, veranda e tre balconi posto al piano primo (2 ft) oltre a un vano cantina al piano interrato. Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito all'inizio degli anni 70 del secolo scorso. E' composto da 5 piani fuori terra (di cui il primo in parte seminterrato) oltre ad un piano interrato. L'immobile è provvisto di una scala di accesso ai vari piani con gradini in marmo e di ascensore sino al piano terzo. La struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento e tetto in legno con manto in lamiera grecata; i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota con finitura in parte in mattone faccia a vista (paramano), intonaco granigliato e cemento a vista. L'immobile è dotato di impianto citofonico. Il riscaldamento avviene tramite impianto centralizzato a metano e radiatori con ripartitori. Il fabbricato insiste su area distinta in Catasto Terreni del comune di Collegno al Foglio 11 mappale 861 di are 10 ca 49 Ente Urbano.

Lo stabile è composto da 7 unità immobiliari ad uso abitativo oltre accessori .

Lo stabile, complessivamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO (2 FT), ha un'altezza interna di 3.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSÀ N. 129, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: APPARTAMENTO : CORTILE COMUNE A TRE LATI, VANO SCALA COMUNE, ALTRA U.I.;

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



ASTE
GIUDIZIARIE®



FRONTE SUD EST

ASTE
GIUDIZIARIE®



FRONTE SUD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FRONTE OVEST



ACCESSO CARRABILE PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ANDRONE E SCALA COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTICOLARE FACCIATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





INQUADRAMENTO



COLLEGAMENTI

metropolitana distante a 1000 mt - prossima al di sopra della fermata



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento composto da ampio soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, stileria, veranda e tre balconi posto al piano primo (2 ft) oltre a un vano cantina al piano interrato.

In merito alle finiture si specifica che:

Appartamento:

- porta ingresso di tipo blindato
- pavimento parte in piastrelle in gres ceramico 60x60
- porte interne in legno con specchiatura in vetro
- i serramenti esterni in legno originali e con vetro doppio con interposta veneziana e avvolgibili in legno
- il riscaldamento avviene tramite radiatori dotati di termovalvole e ripartitori
- acqua calda centralizzata contabilizzata
- servizio igienico con pareti rivestite in piastrelle h 2.30 circa, dotato di doccia, bidè, wc e lavabo con rubinetteria inox
- balcone con pavimento in kliker e ringhiera in ferro verniciata con pannelli cemento a vista
- veranda in alluminio anodizzato e vetri
- tutti gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e sanitario, sono incassati nelle murature.

Non è stato possibile verificarne la completa funzionalità e rispondenza alle normative specifiche.

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.

Cantina

- pareti intonacate con impianto elettrico
- pavimento in piastrelle in battuto cemento
- porta in lamiera metallica



ASTE GIUDIZIARIE®

Non reperibile attestato prestazione energetica valido.

ASTE GIUDIZIARIE®



INGRESSO



SOGGIORNO



ZONA COTTURA



BAGNO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

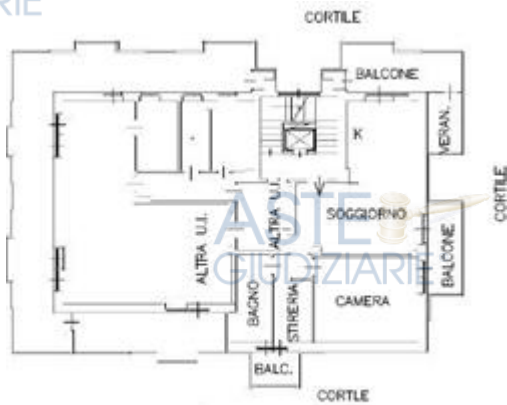
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	85,00	x	100 %	=	85,00
VERANDA	4,00	x	60 %	=	2,40
BALCONE	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	111,00				92,90

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BALCONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO H=3.00
PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

ASTE
GIUDIZIARIE®



INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

cantina, composto da UN VANO.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 22,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA n. 129, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Coerenze: APPARTAMENTO: CORTILE COMUNE A TRE LATI, ALTRA U.I., VANO SCALA COMUNE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	6,00				1,20



PIANO INTERRATO H=2.50

PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA

posto auto.

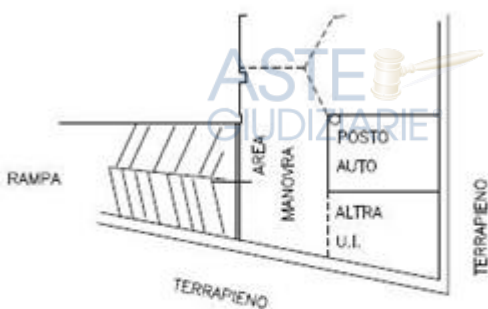
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 861 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SUSA n. 129, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: TERRAPIENO A DUE LATI, AREA DI MANOVRA, ALTRA U.I.

TRATTASI DI POSTO AUTO COPERTO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO AL PIANO INTERRATO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	15,00				4,50



POSTO AUTO - PORZIONE SINISTRA

PIANO INTERRATO H=2.50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,90	x	1.550,00	=	143.995,00
Valore superficie accessori:	5,70	x	1.550,00	=	8.835,00
					152.830,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.830,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.830,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, criterio SIM, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: **1,00 per superficie principale, 0,60 veranda, 0,25 balconi, 0,20 cantina, 0,30 posto auto.**

Al fine di effettuare la stima si è analizzato il mercato locale mediante la consultazione di prezzi di immobili posti in vendita da parte di agenzie e privati, tramite la ricerca di compravendite di immobili simili verificatesi nel recente periodo.

Pertanto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto di quanto sopra, oltre a quanto desumibile dalle banche dati consultabili online (OMI, Borsino Immobiliare ecc.), considerate quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste quindi le vere condizioni di mercato attuale e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con beni simili compravenduti nella zona. In particolare viene considerato

l'atto di compravendita rog. notaio Carusi in data 06/03/2023.

Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato.

L'immobile viene considerato libero.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Collegno, agenzie Immobiliare.it, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle





conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,90	5,70	152.830,00	152.830,00
				152.830,00 €	152.830,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 151.330,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 15.133,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 197,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 136.000,00

