



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 817/2020



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 10/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Leila SAVIO

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 1 di 68





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 817/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Eritrea 24, quartiere Parella, della superficie commerciale di **81,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Torino alla via Eritrea ed è costituito da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine. L'ingresso al fabbricato avviene dal civico 24 della via Eritrea attraverso portoncino in materiale metallico e vetro, il vano scala presenta pianerottoli e gradini rivestiti in materiale lapideo e pareti in parte rivestite in lastre di materiale lapideo ed in parte trattate ad idropittura, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. E' presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1230 particella 117 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Eritrea n. 24, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/04/2005 Pratica n. TO0146120 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25343.4/2005)

Coerenze: alloggio: via Eritrea, u.i. altra proprietà, vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune. cantina (da planimetria catastale in quanto non verificata in sede di sopralluogo): corridoio comune, altro locale, sottosuolo condominio di via Eritrea 26, altro locale.

Originariamente accatastata alla Partita 136367 mediante scheda presentata in data 19/12/1964 e registrata al n. 37732, l'unità immobiliare assumeva gli identificativi catastali Foglio 76, Particella 1286, Sub. 4 (cfr. all. 02.4 TORINO); successivamente, a seguito di Variazione del 06/04/2005 Pratica n. TO0146120 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25343.4/2005), l'unità immobiliare assume gli attuali identificativi catastali Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4. Si segnala che nella visura catastale non risulta indicato il piano cantinato S1, sebbene la presenza della cantina risulti confermata dall'originaria scheda di accatastamento nonché rappresentata nella relativa planimetria catastale (cfr. all. 02.1 TORINO).

- foglio 1230 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 210, derivante da impianto meccanografico del 26/08/1988
Coerenze: da estratto di mappa (cfr. all. 02.3 TORINO): mappale 717, via Eritrea, mappale 120.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.289,59
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In data 27/08/2025 veniva effettuato il sopralluogo alla presenza dell'esecutato nell'ambito del quale si redigeva opportuno verbale (cfr. all. 01.1 TORINO), il quale riferiva che l'immobile è occupato dalla zia, sig.ra *** DATO OSCURATO *** in assenza di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate ma precisando che è presente un contratto di comodato d'uso non registrato e di cui non è stata fornita copia alla scrivente, inoltre si precisa che non sono state fornite le generalità complete dell'occupante.

Si conferma che dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 05).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 21/11/2025 (cfr. all. 03.1 TORINO), l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla verifica della documentazione in atti del presente procedimento, si segnalano gli atti di intervento dei seguenti soggetti: *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

USI CIVILI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civili nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 06.1 TORINO).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto a rogito Notaio Giovanni RE in data 16/05/1960 Rep. 13478 e registrato a Torino il 25/05/1960 an n. 932, l'esperto ha reperito copia del documento presso l'Archivio Notarile di Torino e dalla sua lettura non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione, si rimanda in ogni caso alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.2 TORINO).

MODIFICA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto a rogito Notaio Giovanni RE in data 14/06/1960 Rep. 13625 e registrato a Torino il 20/06/1960 an n. 28497, l'esperto ha consultato il documento presso l'Archivio Notarile e di seguito si riporta stralcio del contenuto:

"[...] i signori comparenti [...] convengono di addivenire alle seguenti modifiche del Regolamento stesso:

1° All'art. IX - opere alle quali dovrà provvedere l'amministratore: in fondo al primo comma si aggiungono le seguenti parole "il tutto previa autorizzazione della maggioranza dei condomini". Pertanto l'art. IX risulta del seguente tenore: "l'Amministratore dovrà eseguire i lavori necessari per mantenere lo stabile in buono stato di conservazione e gli altri che risultassero di utilità comune, ivi compresi i restauri delle facciate, le riparazioni e la coloritura alle persiane, dei telaroni, dei telai delle finestre, della ringhiera della scala e decorazione della medesima ed in genere tutte le riparazioni inerenti alle parti di proprietà comune ed ogni altro a cui per legge devono partecipare tutti i comproprietari, il tutto previa autorizzazione della maggioranza dei condomini".

2* All'art. XIV Termosifone centrale - al sesto comma si cancellano le parole "senza aver avuto il preventivo benestare dell'Amministratore". Pertanto il sesto comma dell'art. XIV risulta del seguente tenore: "Nessuno potrà aumentare il numero degli elementi esistenti né apportare qualsiasi modificazione all'impianto".

Restano ferme tutte le altre parti del Regolamento stesso.

Quindi i comparenti dichiarano per sé, loro successori ed aventi causa di obbligarsi all'osservanza di detto regolamento e di imporre l'osservanza e acconsentono che il presente atto venga trascritto a favore e contro loro stessi esonerando il signor Conservatore da ogni responsabilità in merito".

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 **volontaria**, stipulata il 08/04/2019 a firma di Notaio BARBAGALLO Salvatore ai nn. 31591/18252 di repertorio, iscritta il 16/04/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16289/2463 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente, (cfr. all. 03.2 TORINO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/09/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6072 di repertorio,

iscritta il 12/02/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 5364/773 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 117.836,80.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.3 TORINO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o da eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria pari a 0,5% dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200, esclusi costi del professionista.

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12530/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12109/2129 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 104.665,28.

Importo capitale: 52.332,64.

(cfr. all. 03.5 TORINO)

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12531/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12112/2132 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 526.805,82.

Importo capitale: 263.402,91.

(cfr. all. 03.6 TORINO)

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12532/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 12114/2134 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 235.776,08.

Importo capitale: 117.888,04.

(cfr. all. 03.7 TORINO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 14851 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4737/3505 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.4 TORINO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale

conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIO: su richiesta dell'esperto, l'Amministratore forniva la documentazione costituente l'allegato 07 alla presente relazione, di seguito sinteticamente riassunta ed alla quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento:

- **RENDICONTO CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2023 (01.01.2023/31.12.2023)** per un importo totale di gestione di € 13.235,38, oltre spese personali di € 505,32;

- **RIPARTIZIONE CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2023 (01.01.2023/31.12.2023):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico del proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento di € 377,86, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 277,89, acconti versati assenti e saldo finale a debito di € 655,75. Inoltre, dalla stessa tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'inquilina di € 997,14, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € - 192,08, acconti versati assenti e saldo finale a debito di € 805,06;

- **RENDICONTO CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2024 (01.01.2024/31.12.2024)** per un importo totale di gestione di € 12.818,10, oltre spese personali di € 243,05;

- **RIPARTIZIONE CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2024 (01.01.2024/31.12.2024):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico del proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento di € 487,75, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 655,75, acconti versati € 53,13 e saldo finale a debito di € 1.090,37. Inoltre, dalla stessa tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'inquilina di € 843,03, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 0, acconti versati € 1.056,90 e saldo finale a credito di € - 213,87;

- **RENDICONTO PREVENTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2025 (01.01.2025/31.12.2025)** per un importo totale di gestione di € 15.635,59, oltre spese personali di € - 84,39;

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2025 (01.01.2025/31.12.2025):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico del proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento di € 659,58, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € 1.090,37 e saldo finale a debito di € 1.749,95. Inoltre, dalla stessa tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'inquilina di € 948,61, con un saldo derivante dall'esercizio precedente a credito di € - 213,87 e saldo finale a credito di € 734,74;

- **RENDICONTO CONSUNTIVO GESTIONE RISCALDAMENTO 2022/2023 (15.10.2022/15.04.2023)** per un importo totale di gestione di € 17.535,03, oltre spese personali di € 36,60;

- **RIPARTIZIONE CONSUNTIVO GESTIONE RISCALDAMENTO 2022/2023 (15.10.2022/15.04.2023):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 1.424,22, con un saldo derivante dall'esercizio

precedente di € 379,01, acconti versati € 2.206,19 e saldo finale a credito di € - 402,96;

- **RIPARTIZIONE CONSUNTIVO GESTIONE RISCALDAMENTO 2023/2024 (15.10.2023/15.04.2024):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 851,84, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € - 402,96, acconti versati € 1.184,99 e saldo finale a credito di € - 736,11;

- **RENDICONTO PREVENTIVO GESTIONE RISCALDAMENTO 2024/2025 (15.10.2024/15.04.2025)** per un importo totale di gestione di € 14.000,00;

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO GESTIONE RISCALDAMENTO 2024/2025 (15.10.2024/15.04.2025):** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 953,54, con un saldo derivante dall'esercizio precedente di € - 736,11 e saldo finale a credito di € 217,43, suddiviso in 06 rate, di cui le prime 04 di importo pari a 0, la rata 05 di € 58,43 con scadenza 05/03/2025 e la rata 06 di € 159,00 con scadenza 05/04/2025.

Inoltre, l'Amministratore ha inviato il verbale di assemblea ordinaria del 30/05/2025, di cui di seguito si riporta stralco dei contenuti dei punti 2 e 5 di maggiore interesse:

- PUNTO 2) Si approva alla unanimità consuntivo lavori straordinari tinteggiatura scala pari a € 11.675,24. I saldi attivi/passivi saranno inseriti nella prima rata del preventivo es. ordinario 2025.

- PUNTO 5) Si approva alla unanimità lo smaltimento del contatore del gas alla società Italgas per un importo di € 1.180,00 iva. Tale spesa sarà da dividere con il civico di via Eritrea 26. L'importo sarà aggiunto al totale preventivo ordinario approvato al punto 4 dell'O.d.G.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (08/02/2021), l'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino del 08/04/2019 numero Rep. 31589/18250; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio del Notaio e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1 TORINO): "[...] bene immobile facente parte dello stabile sito in Comune di TORINO, Via Eritrea civico numero 24 (ventiquattro), e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di due camere, cucina e servizi, quale risulta illustrato nella copia di scheda catastale che, firmata a tenore di legge, si allega al presente atto sotto la lettera A", dispensatamene dai comparenti la lettura, alle coerenze: Via Eritrea, proprietà Ganova o aventi causa, vano ascensore, pianerottolo, vano scala e cortile comune, salvo altri;

- al piano cantinato: un locale ad uso cantina, quale risulta illustrato nella suddetta copia di scheda catastale, alle coerenze: corridoio comune, altro locale e sottosuolo condominio di Via Eritrea n. 26 (ventisei).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino in capo alla parte venditrice, come segue: F. 1230 n. 117, sub. 4, Via Eritrea n. 24, p. 1 - z.c. 3 - cat. A/3 - cl. 5 - vani 4,5 - sup. cat. mq. 80 - Rendita euro 418,33".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2019), con atto stipulato il 08/04/2019 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino ai nn. 31589/18250 di repertorio, trascritto il 16/04/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16244/11726 di registro generale/particolare.



(cfr. all. 03.13 TORINO)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione e con riserva di usufrutto - divisione, con atto stipulato il 01/12/1982 a firma di Notaio Paolo NOVARESE in Villanova d'Asti, trascritto il 28/12/1982 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 27750/21302 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.8 TORINO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 16/04/2013), con atto stipulato il 16/04/2013 a firma di Notaio PRIANO Roberto in Torino ai nn. 23553/9567 di repertorio, trascritto il 07/05/2013 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 14394/10445 di registro generale/particolare.
La nota di trascrizione si riferisce ad un'unità negoziale costituita da più immobili, di cui, ai fini del presente procedimento, risulta di interesse unicamente l'immobile n. 3 identificato al Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4 (cfr. all. 03.10 TORINO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di certificato di denunciata successione (dal 12/12/2013), con atto stipulato il 12/12/2013 a firma di Ufficio del Registro di Asti ai nn. 283/9990/13 di repertorio, trascritto il 10/04/2013 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11172/8162 di registro generale/particolare.
La nota di trascrizione si riferisce a n. 2 unità negoziali costituite da più immobili, di cui, ai fini del presente procedimento, risulta di interesse unicamente l'immobile n. 2 della unità negoziale n. 1 identificato al Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4. Inoltre, si segnala che nella sezione "D- ulteriori informazioni" si legge: "eredità devoluta per legge soggetto n. 1: il figlio. Rinuncia del coniuge con atto Not. Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto in data 27/09/2012 Reg.to a Asti il 03/10/2012 n. 6228 (cfr. all. 03.9 TORINO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di certificato di denunciata successione (dal 28/06/2018), con atto stipulato il 28/06/2018 a firma di Torino 2 ai nn. 990/9990/18 di repertorio, trascritto il 17/07/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 29908/21307 di registro generale/particolare.
La nota di trascrizione si riferisce ad un'unità negoziale costituita da più immobili, di cui, ai fini del presente procedimento, risulta di interesse unicamente l'immobile n. 4, identificato al Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4. (cfr. all. 03.11 TORINO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 08/04/2019), con atto stipulato il 08/04/2019 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino ai nn. 31589/18250 di repertorio, trascritto il 16/04/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16243/11725 di registro generale/particolare.
La nota di trascrizione si riferisce ad un'unità negoziale costituita da più immobili, di cui, ai fini del presente procedimento, risulta di interesse unicamente l'immobile n. 4, identificato al Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4. (cfr. all. 03.12 TORINO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. 1569/1960, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa 5 P.F.T. + ARR., presentata il 08/04/1959 con il n. 1959-1-100155 di protocollo, rilasciata il 14/11/1960 con il



n. 1569 di protocollo.
(cfr. all. 08.1 TORINO)

ABITABILITA' N. 1378-1967, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/12/1966 con il n. 1966-2-10233 di protocollo, rilasciata il 28/11/1967 con il n. 1378 di protocollo.
(cfr. all. 08.2 TORINO)

Istruttoria non prevista N. 2019-20-9648, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria per realizzazione cappotto termico su frontespizio nord condominiale, presentata il 09/05/2019 con il n. 2019-20-9648 di protocollo.
(cfr. all. 08.3 TORINO)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

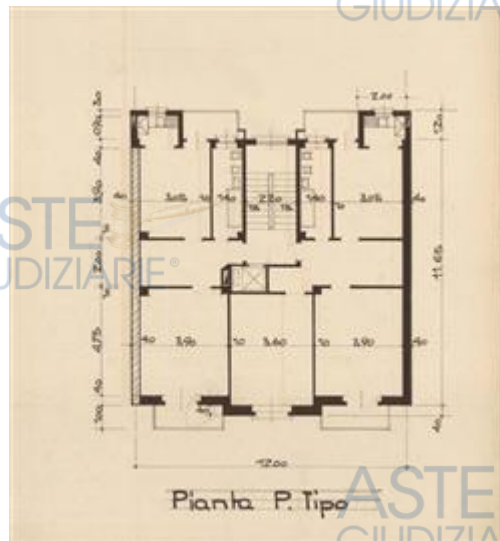
Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie, presenza di nicchia nell'ingresso e lieve differenza dimensionale del bagno e del tinello.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Premesso che nell'ambito della presente relazione l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base della documentazione archivistica acquisita e di un unico sopralluogo effettuato e che, pertanto, non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizia urbanistica, previo il pagamento dei relativi oneri e solo a seguito di formale deposito di pratica in sanatoria, né a quello del tecnico incaricato della redazione della pratica, il quale dovrà effettuare ogni opportuna verifica grafica e dimensionale non eseguibile nell'ambito del presente procedimento, si ritiene che le difformità interne siano verosimilmente regolarizzabili mediante presentazione di opportuna pratica a firma di tecnico abilitato. Inoltre, la conformità non può riferirsi all'intero fabbricato e/o alle sue parti comuni, in quanto le opportune verifiche non sono eseguibili nell'ambito del presente procedimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la presentazione di pratica in sanatoria, comprensivi di onorario del professionista incaricato, iva, cassa, diritti di segreteria, eventuale sanzione, indicativamente: €2.000,00



estratto di tavola allegata alla Licenza Edilizia n. 1569-1960

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale: lieve difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie nell'alloggio, mentre per quanto riguarda la cantina si precisa che, durante il sopralluogo, non è stato possibile visionare il locale in quanto l'esecutato riferiva di non avere le chiavi. rispetto alla visura catastale: mancata indicazione del piano interrato (S1) dove è presente la cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale a mezzo di pratica DOFCA a cura di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- costo del professionista compresi iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: €.700,00



planimetria catastale agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



estratto della Tavola 1 - foglio 8a - azionamento

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:-

L'immobile risulta **conforme**..

L'esecutato risulta proprietario dell'unità immobiliare in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino del 08/04/2019 Rep. 31589/18250

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune



BENI IN TORINO VIA ERITREA 24, QUARTIERE PARELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Eritrea 24, quartiere Parella, della superficie commerciale di **81,01 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato in Torino alla via Eritrea ed è costituito da 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine. L'ingresso al fabbricato avviene dal civico 24 della via Eritrea attraverso portoncino in materiale metallico e vetro, il vano scala presenta pianerottoli e gradini rivestiti in materiale lapideo e pareti in parte rivestite in lastre di materiale lapideo ed in parte trattate ad idropittura, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. E' presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1230 particella 117 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Eritrea n. 24, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/04/2005 Pratica n. TO0146120 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25343.4/2005)

Coerenze: alloggio: via Eritrea, u.i. altra proprietà, vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune. cantina (da planimetria catastale in quanto non verificata in sede di sopralluogo): corridoio comune, altro locale, sottosuolo condominio di via Eritrea 26, altro locale.

Originariamente accatastata alla Partita 136367 mediante scheda presentata in data 19/12/1964 e registrata al n. 37732, l'unità immobiliare assumeva gli identificativi catastali Foglio 76, Particella 1286, Sub. 4 (cfr. all. 02.4 TORINO); successivamente, a seguito di Variazione del 06/04/2005 Pratica n. TO0146120 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25343.4/2005), l'unità immobiliare assume gli attuali identificativi catastali Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4. Si segnala che nella visura catastale non risulta indicato il piano cantinato S1, sebbene la presenza della cantina risulti confermata dall'originaria scheda di accatastamento nonché rappresentata nella relativa planimetria catastale (cfr. all. 02.1 TORINO).

- foglio 1230 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 210, derivante da impianto meccanografico del 26/08/1988

Coerenze: da estratto di mappa (cfr. all. 02.3 TORINO): mappale 717, via Eritrea, mappale 120.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del prospetto verso la via Eritrea

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del prospetto verso il cortile comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



visto dell'ingresso al fabbricato dalla via Eritrea

ASTE
GIUDIZIARIE®



visto del pianerottolo di arrivo al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

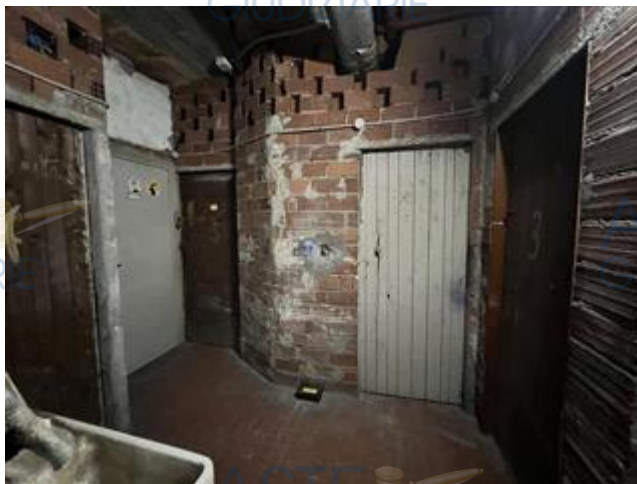


ASTE
GIUDIZIARIE®



vista dell'ingresso al piano cantinato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista esterna della cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto di mappa da Google Earth, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento



estratto di mappa 3D da Google Earth, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano primo (2 f.t.) ed è identificato dal numero 4, l'accesso avviene dal pianerottolo di arrivo del vano scala attraverso portoncino blindato in legno che immette nell'ingresso; l'unità immobiliare è composta da tinello con balcone di affaccio sul cortile comune, cucinino, due camere, bagno e due ripostigli. Il bagno è costituito da lavabo del tipo a colonna, vaso con cassetta a zaino e vasca da bagno. I pavimenti di ingresso, tinello, cucinino e bagno sono in piastrelle di graniglia, mentre nelle camere sono in parquet, i rivestimenti a parete del bagno e del cucinino sono in piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed i soffitti sono trattati ad

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 14 di 68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

idropittura. Le porte interne sono in legno con tamponamento centrale in vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetri semplici, i sistemi di oscuramento sono a tapparelle avvolgibili in legno. L'altezza interna è di 3 m circa, il tutto verosimilmente dell'epoca di costruzione ed in discreto stato di manutenzione.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, i sistemi di distribuzione del calore sono costituiti da radiatori in ghisa.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare la cantina in quanto l'esecutato riferiva di non avere le chiavi.



vista del soggiorno



vista dell'angolo cottura



vista dell'ingresso



vista del bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della prima camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della seconda camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[256,51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019 201701 000 registrata in data 22/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	79,00	x	100 %	=	79,00
balconi	6,70	x	30 %	=	2,01
Totale:	85,70				81,01

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 16 di 68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: alloggio piano rialzato, composto da cucina abitabile, 2 camere, bagno

Indirizzo: via Vandalino 85

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.558,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/02/2017

Fonte di informazione: Notaio Bruno Tessitore Rep. 37077

Descrizione: alloggio al piano terzo (4 f.t.) composto di ingresso, ripostiglio, tinello con cucinino, due camere e servizi oltre cantina al piano interrato

Indirizzo: via Eritrea 24

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.060,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/02/2017

Fonte di informazione: Notaio Maria Teresa Pelle Rep. 6135

Descrizione: alloggio al piano quinto (6° f.t.) arretrato composto da ingresso, soggiorno, cucinino e una camera oltre cantina al piano interrato

Indirizzo: via Eritrea 24

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 819,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 17 di 68



Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Notaio Giuseppe Arturo Rep. 2779

Descrizione: alloggio al piano secondo (3 f.t.) composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno oltre cantina al piano interrato

Indirizzo: via Vandalino 82

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.661,76 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/05/2025

Fonte di informazione: Notaio Giorgio Mariatti Rep. 81433

Descrizione: alloggio al piano quinto (6° f.t.) composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, ripostiglio, servizi oltre cantina al piano interrato

Indirizzo: via Vandalino 82

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Borsino FIMAA 2025

Descrizione: appartamenti economici-popolari valore minimo €/mq 1.000 - valore massimo €/mq 1.400

Indirizzo: zona Parella

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2024

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo €/mq 950 - valore massimo €/mq 1.450

Indirizzo: zona periferica / Parella

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2024

Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)



Descrizione: appartamenti da ristrutturare - valore minimo €/mq 1.000 - valore massimo €/mq 1.360

Indirizzo: zona Parella

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiaria sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 80 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari di seguito indicati.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8
Prezzo	-	120.000,00	113.000,00	115.000,00
Consistenza	81,01	77,00	68,00	70,00
Data [mesi]	0	1,00	10,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.558,44	1.661,76	1.642,86
livello piano	1,00	0,50	2,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8
Data [mesi]	0,33	400,00	376,67	383,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.558,44	1.558,44	1.558,44
livello piano	0,5 %	600,00	565,00	575,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8
Prezzo	120.000,00	113.000,00	115.000,00
Data [mesi]	400,00	3.766,67	2.683,33
Prezzo unitario	6.249,35	20.275,32	17.158,44
livello piano	300,00	-565,00	-2.300,00
Prezzo corretto	126.949,35	136.476,99	132.541,77

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

131.989,37

Divergenza:

6,98% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 19 di 68

Valore superficie principale: 81,01 x 1.629,30 = 131.989,59

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.989,59

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 131.989,59

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Piemonte, ed inoltre: FIMAA

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	81,01	0,00	131.989,59	131.989,59
				131.989,59 €	131.989,59 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 129.289,59

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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 € 6.464,48



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

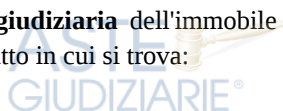
€. **1.500,00**

Arrotondamento del valore finale:

€. **325,11**

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

€. **121.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 817/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **palestra** a CHIANOCCO Frazione Vernetto 18, della superficie commerciale di **421,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

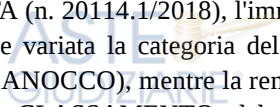
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Chianocco (TO), nella bassa Valle di Susa, a circa 47 km da Torino e a 10 km circa da Susa, e più precisamente in località Vernetto, posta ad una quota di 430 m sul livello del mare. L'area su cui insiste il fabbricato fa parte di una più ampia area dell'ex Cotonificio Valle Susa, posta lungo il fiume Dora in terreno prevalentemente pianeggiante e costituita da fabbricati a uno e due piani fuori terra edificati a partire dagli anni 80 dell'ottocento, che presentano cornici, fasce marcapiano e lesene in mattone paramano su paramento intonacato di colore giallo-ocra chiaro. La struttura è composta da muri esterni portanti, pilastri in ghisa cavi e solai costituiti da putrelle in ferro di collegamento tra i pilastri e laterizi. Le facciate presentano evidenti segni di degrado conseguenti all'abbandono subito dal fabbricato per molti anni e ad una generale mancanza di manutenzione delle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile da 3,75 a 3,95 m nei locali principali. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 391 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 2.510,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vernetto n.18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/03/2018 Prot. TO0081056 TIPOGRAFIA-PALESTRA PRIVATA (n. 20114.1/2018)

Coerenze: palestra al piano terra, da nord in senso orario: passaggio comune, vano scala, altra u.i., passaggio comune, altra u.i. cantina al piano interrato da sud in senso orario: corridoio comune, altre proprietà a tre lati.

Dalle verifiche esperite presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, è emerso che la prima pratica depositata per l'immobile di interesse è il FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/07/1996 n. H04620.1/1996, della quale risulta presente unicamente la planimetria ma non la relativa scheda (cfr. all. 02.9 CHIANOCCO), dai dati indicati nella visura catastale si evince che a quell'epoca l'immobile risultava ubicato all'indirizzo via Zoie n. 10 e presentava gli identificativi catastali Foglio 21 Particella 391 Subalterno 14 e la Categoria D1. Successivamente, a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/1999 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L10269.1/1999), l'immobile risulta ubicato presso l'attuale indirizzo Frazione Vernetto n.18 e vengono variati i dati di classamento (dal precedente D1 all'attuale D8) (cfr. all. 02.10 CHIANOCCO) e a seguito di VARIAZIONE Prot. 364779 del 09/12/1999 in atti dal 14/06/2001 RETTIFICA CALSSAMENTO (n. L10269.1/1999), viene variata la rendita (cfr. all. 02.11 CHIANOCCO). Infine, a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/03/2018 Prot. TO0081056 TIPOGRAFIA-PALESTRA PRIVATA (n. 20114.1/2018), l'immobile assume gli attuali identificativi catastali e viene nuovamente variata la categoria del classamento (dal precedente D8 all'attuale D6) (cfr. all. 02.12 CHIANOCCO), mentre la rendita viene variata dall'Ufficio a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2018 Prot. TO0332549 (n. 86502.1/2018).





- foglio 21 particella 391 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 1300, derivante da impianto meccanografico del 01/06/1076 (cfr. all. 02.6 CHIANOCCO)
Coerenze: dall'estratto di mappa: mappali 279, 771,767, 798 e fiume Dora Riparia, 702 (cfr. all. 02.7 CHIANOCCO)

Il complesso di fabbricati costituente l'ex Cotonificio Valle Susa, di cui fa parte anche il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta già rappresentato sulla particella 279 nella mappa di impianto ottocentesca (cfr. all. 02.8 CHIANOCCO), successivamente, a seguito verosimilmente di frazionamenti, è stata costituita l'attuale particella 391.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	421,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 28/08/2025 veniva effettuato il sopralluogo alla presenza dell'esecutore, il quale riferiva che allo stato l'immobile risulta libero e che l'attività di palestra svolta al suo interno è stata attiva fino al 2023, come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. all. 01.2 CHIANOCCO).

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile oggetto del presente procedimento (cfr. all. 05).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al 21/11/2025 (cfr. all. 03.14 CHIANOCCO), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4, con la precisazione che **agli atti del presente procedimento non risulta presente la nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/08/2018 numeri 6640/751 di registro generale/particolare a favore della *** DATO OSCURATO *****

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla verifica della documentazione in atti del presente procedimento, si segnalano gli atti di intervento dei seguenti soggetti: ***** DATO OSCURATO *****

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non



risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta e dalla corposa documentazione visionata non risultano presenti diritti di uso civico gravanti sulla particella di interesse ai fini del presente procedimento.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: allegato unitamente alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 09/12/1988 n. 94 (pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Chianocco in data 28/12/1988) sotto la lettera "C" all'atto di deposito del Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa a rogito Notaio Rosario INSABELLA in Almese del 06/03/1991 Rep. 101071/22206, l'esperto ha reperito copia del Regolamento e del Verbale di Deliberazione presso il Comune di Chianocco, che si allegano alla presente relazione ed alla lettura dei quali si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 04.4 CHIANOCCO). Di seguito si riporta breve sintesi dei contenuti dei citati documenti:

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale del 09/12/1988 n. 94: *"Premesso che con deliberazione Consiglio Comunale n° 49 in data 9 giugno 1988 si procedeva all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa nonché dello schema di convenzione per il recupero dei locali ex C.V.S. siti in località Vernetto:*

Rilevato che il Comune di Chianocco, in virtù della citata convenzione, risulta proprietario di immobili e aree all'interno dell'area oggetto di intervento;

Esaminato l'allegato Regolamento di condominio predisposto dalla proprietà, contenente la descrizione del Condominio, le parti comuni, la destinazione, l'uso ed innovazioni.

Ritenuto meritevole l'approvazione di detto Regolamento, così come proposto;

Con voti unanimi favorevoli.

DELIBERA

*- Di approvare l'allegato regolamento di condominio relativo ai fabbricati siti in Fr. Vernetto inseriti nel Piano Esecutivo di libera iniziativa proposto dalle ditte *** DATO OSCURATO *** ;*

- Di dare mandato al Sindaco per i successivi e conseguenti adempimenti".

Regolamento di condominio: *" 1) Oggetto del presente Regolamento. [...] Il presente Regolamento è obbligatorio e vincolante per tutti i proprietari degli immobili compresi nel complesso. Qui di seguito saranno indicati come "condomini" i proprietari di ogni singola unità immobiliare sopra elencata.*

2) Descrizione delle parti comuni [omissis].

3) Destinazione delle parti comuni [omissis].

4) Uso delle parti comuni [omissis].

5) Innovazioni. a) [...]. Pur non costituendo parti comuni, le facciate degli edifici vengono equiparate ad esse e quindi le innovazioni quali tinteggiature, esecuzione di varianti, costruzioni di verande, chiusure, serramenti e simili debbono essere deliberate ed autorizzate dall'assemblea [...]. (NDR: Si segnala che al punto c), ultima riga della pagina, la frase "ed il costo sarà ripartito fra tutti i condomini con i cri", nel documento originale allegato all'atto notarile termina scritta a mano nel seguente modo " teri del cap. 2) ").

6) Ispezioni e lavori nei condomini [omissis].

CAPITOLO II RIPARTIZIONE DELLE SPESE - VALORI DI PROPRIETA' E DI CONTRIBUZIONE ALLE SPESE [omissis].

CAPITOLO III AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO [omissis].

CAPITOLO IV NORME GENERALI DEL CONDOMINIO.

1) Divieti. [...] E' vietato pertanto:

a) adibire le parti comuni a qualsiasi uso che possa variarne sostanzialmente la destinazione, turbare la tranquillità dei condomini oppure usarle in modo contrario all'igiene ed al decoro del complesso.

b) occupare, anche temporaneamente, con assembramento di persone, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, i locali e gli spazi di proprietà e di uso comune.

c) occupare con automezzi gli spazi condominiali, salvo che nelle aree destinate a parcheggio privato o pubblico.

2) Assicurazioni [omissis].

3) Rovina o demolizione parziale o totale [omissis].

4) Rinvio [omissis] ".

Infine, l'esperto riferisce che durante il sopralluogo effettuato il 28/08/2025 non è stato possibile reperire il nominativo dell'Amministratore e che nel verbale di sopralluogo l'esecutato riferiva che "non è presente un Regolamento di condominio per il fabbricato mentre esiste un Regolamento per la gestione dell'area esterna su cui affacciano tutti i fabbricati, pertanto lo stesso si rende disponibile a fornirne copia alla scrivente [...]" (cfr. all. 01.2 CHIANOCCO), con la precisazione che nessuna documentazione è stata fornita alla sottoscritta.

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:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA, stipulata il 06/03/1991 a firma di Notaio Rosario INSABELLA in Almese ai nn. 101071/22206 di repertorio, registrata il 21/03/1991 a Rivoli ai nn. 836, trascritta il 02/04/1991 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2496/1935 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
(cfr. all. 03.24 CHIANOCCO)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/01/2002 a firma di Notaio Alfredo ANNESE in Susa ai nn. 8924 di repertorio, iscritta il 09/02/2002 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1137/162 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 154.500,00.

Importo capitale: 103.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

NOTA: nella sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" è presente ANNOTAZIONE di RESTRIZIONE DI BENI, presentata il 06/04/2010 ai numeri 2746/285 di registro generale/particolare, derivante da Atto Giudiziario del 29/01/2010 del Tribunale di Torino



numero Rep. 542/2003 (cfr. all. 03.15 CHIANOCCO).



ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/07/2018 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino ai nn. 31033/17809 di repertorio, iscritta il 01/08/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6640/751 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.17 CHIANOCCO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o da eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, esclusi costi del professionista.

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12530/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2359/289 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 104.665,28.

Importo capitale: 52.332,64.

(cfr. all. 03.21 CHIANOCCO)

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12531/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2360/290 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 526.805,82.

Importo capitale: 263.402,91.

(cfr. all. 03.22 CHIANOCCO)

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12532/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2361/291 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 235.776,08.

Importo capitale: 117.888,04.

(cfr. all. 03.23 CHIANOCCO)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/09/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6072 di repertorio, iscritta il 09/01/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 148/13 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 117.836,80.



L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.18 CHIANOCCO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o da eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria pari a 0,5% dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200, esclusi costi del professionista.

ipoteca, stipulata il 03/03/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 9169/11022 di repertorio, iscritta il 07/03/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1756/226 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 65.287,62.

Importo capitale: 32.643,81.

(cfr. all. 03.20 CHIANOCCO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/06/2003 a firma di Tribunale di Susa ai nn. 742/2003 di repertorio, trascritta il 30/06/2003 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6514/5107 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

NOTA: nella sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" è presente ANNOTAZIONE di RESTRIZIONE DI BENI, presentata il 06/04/2010 ai numeri 2747/286 di registro generale/particolare, derivante da Atto Giudiziario del 29/01/2010 del Tribunale di Torino numero Rep. 542/2003 (cfr. all. 03.16 CHIANOCCO).

pignoramento, stipulata il 09/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 6756 di repertorio, trascritta il 01/02/2021 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 782/619 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.19). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (01/02/2021), l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato in virtù di atto di accertamento di simulazione soggettiva a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino del 27/03/2013 numero Rep. 27015/14816; l'esperto ha reperito copia del documento presso lo studio del Notaio, di seguito si riporta stralcio del contenuto rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.3 CHIANOCOCO):

"[...] con decreto di trasferimento del Tribunale di Torino in data 14 luglio 2009, cron. n. 72 /A, registrato a Torino 1 - Sezione staccata atti giudiziari - il 9 febbraio 2010 al n. 2974, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 15 febbraio 2010 ai nn. 1182/875, la signorina *** DATO OSCURATO *** si rese aggiudicataria [...] del bene immobile sito in Comune di CHIANOCOCO (TO), Frazione Vernetto c.n. 18 (diciotto), costituito da una porzione di fabbricato industriale così composta: - al piano terreno (primo fuori terra) un locale ad uso tipolitografia con annessi laboratorio, tre locali e servizi, confinante con passaggio comune, vano scala, locale sub. 1 5 (quindici), ancora passaggio comune e locale sub. 1 3 (tredici); - al piano interrato, un locale ad uso deposito, confinante con corridoio comune e altre proprietà, e così censita al Catasto Fabbricati: Foglio 21 n. 391 sub. 14 - Frazione Vernetto 18, piano T-S1, cat. D/8, rendita euro 1766,28;

- che in realtà il pagamento dell'intera somma è stato effettuato con fondi propri del signor *** DATO OSCURATO *** ;

[...] i componenti concordemente dichiarano e riconoscono

- che l'impegno finanziario per l'aggiudicazione del bene descritto in premessa venne assunto interamente dal signor *** DATO OSCURATO *** [...];

- che aggiudicatario del bene descritto in premessa doveva effettivamente intendersi il signor *** DATO OSCURATO *** , il quale intende con il presente atto far riconoscere quanto sopra e quindi ottenere la formale intestazione della proprietà medesima;

- la signorina *** DATO OSCURATO *** fa constare l'effettiva titolarità del bene in capo al signor *** DATO OSCURATO *** e riconosce quindi di essere persona fittiziamente interposta nella proprietà del medesimo".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



Nessuna informazione aggiuntiva.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 18/10/2001), con atto stipulato il 23/07/1996 a firma di Notaio Antonio Maria MAROCCO in Torino ai nn. 130366 di repertorio, trascritto il 09/08/1996 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 4706/3579 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.25 CHIANOCCO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/10/2001 a firma di Notaio Alfredo ANNESE in Susa ai nn. 8388 di repertorio, trascritto il 31/10/2001 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7902/5789 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.26 CHIANOCCO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 542/2003 di repertorio, trascritto il 15/02/2010 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1182/875 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.27 CHIANOCCO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riconoscimento di proprietà, con atto stipulato il 27/03/2013 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino ai nn. 27015/14816 di repertorio, trascritto il 26/04/2013 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 2501/2033 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.28 CHIANOCCO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

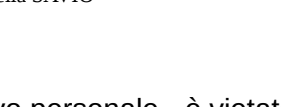
DIA ai sensi art. 9, comma 7, punto h del D.L. 235/96 **N. Pratica 62/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 08/07/1996 con il n. prot. 2867 di protocollo.
(cfr. all. 08.5 CHIANOCCO)

Concessione Edilizia **N. Pratica 26/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione fabbricato con cambio destinazione d'uso, presentata il 16/03/1999 con il n. 1017 di protocollo, rilasciata il 20/05/1999.
(cfr. all. 08.6 CHIANOCCO)

DIA in variante alla C.E. 26/99 **N. Pratica 86/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/08/1999 con il n. 3468 di protocollo.
(cfr. all. 08.7 CHIANOCCO)

Certificato di agibilità **N. 26-86/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/12/1999, rilasciata il 23/12/1999.
(cfr. all. 08.8 CHIANOCCO)

Autorizzazione Edilizia in sanatoria **N. Pratica 78/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso, presentata il 20/09/2000 con il n. 4146 di protocollo,



rilasciata il 05/03/2001.

(cfr. all. 08.10 CHIANOCCO)

Provvedimento Autorizzativo Unico **N. Pratica 24/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione opere interne per adeguamento funzionale locali da destinarsi a palestra, presentata il 25/03/2005 con il n. 0002370 di protocollo, rilasciata il 09/06/2006 con il n. 42/2005 di protocollo.

All'interno del fascicolo è presente anche il Nulla Osta n. 51/04 del 23/05/2005 (cfr. all. 08.11 CHIANOCCO)

CILA in sanatoria **N. Pratica 650/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 29/05/2018 con il n. 2159 di protocollo.

(cfr. all. 08.12 CHIANOCCO)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 5-11968 del 15.03.2004, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.12 del 25.03.2004 e smi, l'immobile ricade in zona Ap1 - Aree per impianti produttivi esistenti . Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'esperto ha reperito copia del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianocco, che si allega alla presente relazione ed alla lettura integrale del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 08.4 CHIANOCCO); nel documento si legge che l'immobile è compreso in zona Ap1 - Aree per impianti produttivi esistenti (Art. 26). Inoltre, sono presenti i seguenti vincoli:

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Art. 33)

Classe llb2 z1 (Art. 40 p.to 1.3.2.a.1)

Fascia C del PAI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione planimetrica del locale cantina e differente altezza rispetto a quella indicata nella planimetria agli atti del NCEU

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale a mezzo di pratica DOCCA a firma di tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo del professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria:: €.600,00



planimetria catastale agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto Tav. P2/1 Azzonamento

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 31 di 68

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura catastale l'esecutato risulta essere intestatario dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino del 27/03/2013 Rep. 27015

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

All'interno del fascicolo relativo alla Pratica 26/99 sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico del 16/09/1999 e riscaldamento del 23/10/1999 (cfr. all. 08.9 CHIANOCCO)

BENI IN CHIANOCCO FRAZIONE VERNETTO 18

PALESTRA

DI CUI AL PUNTO A

palestra a CHIANOCCO Frazione Vernetto 18, della superficie commerciale di **421,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Chianocco (TO), nella bassa Valle di Susa, a circa 47 km da Torino e a 10 km circa da Susa, e più precisamente in località Vernetto, posta ad una quota di 430 m sul livello del mare. L'area su cui insiste il fabbricato fa parte di una più ampia area dell'ex Cotonificio Valle Susa, posta lungo il fiume Dora in terreno prevalentemente pianeggiante e costituita da fabbricati a uno e due piani fuori terra edificati a partire dagli anni 80 dell'ottocento, che presentano cornici, fasce marcapiano e lesene in mattone paramano su paramento intonacato di colore giallo-ocra chiaro. La struttura è composta da muri esterni portanti, pilastri in ghisa cavi e solai costituiti da putrelle in ferro di collegamento tra i pilastri e laterizi. Le facciate presentano evidenti segni di degrado conseguenti all'abbandono subito dal fabbricato per molti anni e ad una generale mancanza di manutenzione delle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile da 3,75 a 3,95 m nei locali principali. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 391 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 2.510,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vernetto n.18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/03/2018 Prot. TO0081056 TIPOGRAFIA-PALESTRA PRIVATA (n. 20114.1/2018)

Coerenze: palestra al piano terra, da nord in senso orario: passaggio comune, vano scala, altra u.i., passaggio comune, altra u.i. cantina al piano interrato da sud in senso orario: corridoio comune, altre proprietà a tre lati.

Dalle verifiche esperite presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, è emerso che la prima pratica depositata per l'immobile di interesse è il FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/07/1996 n. H04620.1/1996, della quale risulta presente unicamente la planimetria ma non la relativa scheda (cfr. all. 02.9 CHIANOCCO), dai dati indicati nella visura catastale si evince che a quell'epoca l'immobile risultava ubicato all'indirizzo via Zoie



n. 10 e presentava gli identificativi catastali Foglio 21 Particella 391 Subalterno 14 e la Categoria D1. Successivamente, a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/1999 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L10269.1/1999), l'immobile risulta ubicato presso l'attuale indirizzo Frazione Vernetto n.18 e vengono variati i dati di classamento (dal precedente D1 all'attuale D8) (cfr. all. 02.10 CHIANOCCO) e a seguito di VARIAZIONE Prot. 364779 del 09/12/1999 in atti dal 14/06/2001 RETTIFICA CALSSAMENTO (n. L10269.1/1999), viene variata la rendita (cfr. all. 02.11 CHIANOCCO). Infine, a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/03/2018 Prot. TO0081056 TIPOGRAFIA-PALESTRA PRIVATA (n. 20114.1/2018), l'immobile assume gli attuali identificativi catastali e viene nuovamente variata la categoria del classamento (dal precedente D8 all'attuale D6) (cfr. all. 02.12 CHIANOCCO), mentre la rendita viene variata dall'Ufficio a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2018 Prot. TO0332549 (n. 86502.1/2018).



- foglio 21 particella 391 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 1300, derivante da impianto meccanografico del 01/06/1076 (cfr. all. 02.6 CHIANOCCO)
Coerenze: dall'estratto di mappa: mappali 279, 771,767, 798 e fiume Dora Riparia, 702 (cfr. all. 02.7 CHIANOCCO)

Il complesso di fabbricati costituente l'ex Cottonificio Valle Susa, di cui fa parte anche il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta già rappresentato sulla particella 279 nella mappa di impianto ottocentesca (cfr. all. 02.8 CHIANOCCO), successivamente, a seguito verosimilmente di frazionamenti, è stata costituita l'attuale particella 391.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890.



vista della facciata nord dalla quale si accede all'immobile



particolare della porta di ingresso all'immobile



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della facciata sud dalla quale si accede al piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della rampa di accesso al piano cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del piano cantine, la porta della cantina dell'immobile oggetto di pignoramento è l'ultima sulla sinistra



particolare dell'interno della cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono : il fabbricato è posto nelle vicinanze dei principali supermercati della zona (Carrefour, Unieuro) e del centro commerciale Le Rondini, presenta accesso diretto dalla Strada Statale 25 del Moncenisio ed è comodo all'imbocco dell'autostrada E70). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 34 di 68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto di mappa, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato rispetto al centro paese

ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto di mappa 3D da Google Earth, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso all'immobile oggetto di pignoramento avviene dall'area esterna comune attraverso portoncino in metallo con tamponamento superiore in riquadri in vetro che immette nella bussola, da cui si accede alla prima palestra (sala attrezzi); dalla prima sala si accede alle seconda e terza palestra ed agli spogliatoi e relativi vani adibiti a docce e servizi igienici. E' inoltre presente una cantina al piano interrato. I locali adibiti a palestra presentano un'altezza interna variabile da 3,75 a 3,95 m circa, mentre i bagni presentano un'altezza di 2,7 m circa. I pavimenti della prima sala, degli spogliatoi e del bagno del primo spogliatoio sono rivestiti in piastrelle di materiale ceramico di grandi dimensioni, i pavimenti e le pareti del secondo bagno e delle docce sono rivestiti da piastrelline di materiale ceramico, nella seconda sala adibita a palestra è presente un rivestimento in gomma che ricopre il pavimento, pertanto non è stato possibile verificarne lo stato manutentivo, infine nella terza palestra è presente un rivestimento a parquet. I soffitti sono principalmente costituiti da voltini e risultano tinteggiati, come anche le pareti. I serramenti esterni presentano struttura in materiale metallico e vetri di tipo semplice, il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Durante il sopralluogo, l'esecutore riferiva che gli impianti di luce, acqua e gas risultano funzionanti ma che allo stato le utenze risultano staccate.

Si segnala la presenza di fessurazioni in corrispondenza di alcune pareti e superfici voltate, verosimilmente conseguenti a movimenti differenziali dell'intonaco e/o della muratura portante, precedenti lavorazioni che hanno comportato forature, incisioni o passaggi impiantistici attraverso elementi strutturali, variazioni termo-igrometriche e modesti assestamenti strutturali.

Considerata la geometria del quadro fessurativo e la tipologia costruttiva del fabbricato, in assenza di specifici approfondimenti tecnici, allo stato non è possibile stabilire l'intervento di consolidamento più opportuno né i relativi costi.

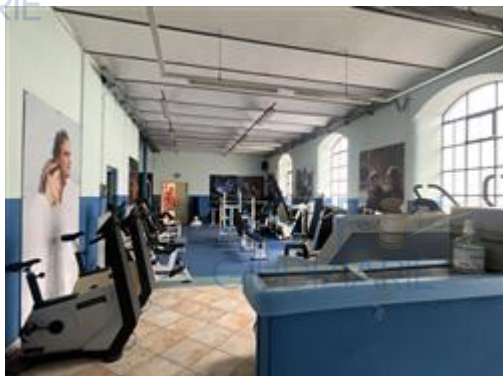
La cantina presenta murature in parte intonacate ed in parte in laterizio a vista e si presenta in pessimo stato di manutenzione.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPLE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della prima sala

ASTE
GIUDIZIARIE®



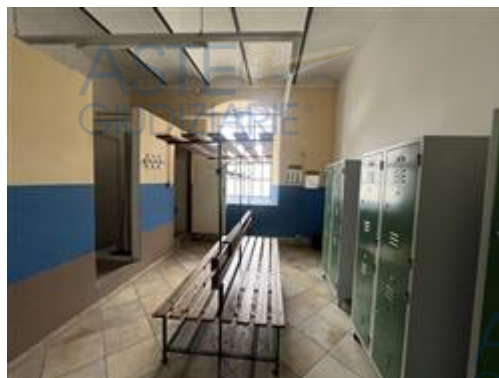
vista della seconda sala

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della terza sala

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del locale spogliatoio dotato di docce e un servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista di altro bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



particolare di una delle fessurazioni presenti

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



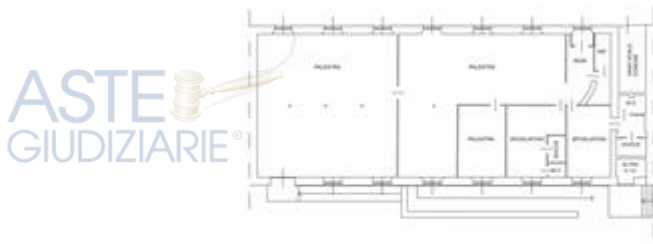


CONSISTENZA:

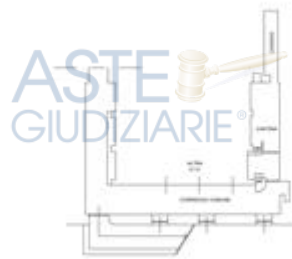
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
palestra PT	414,00	x	100 %	=	414,00
cantina P.int.	29,60	x	25 %	=	7,40
Totale:	443,60				421,40



planimetria stato di fatto piano terra



planimetria stato di fatto piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - I Sem. 2025

Descrizione: negozi - valore minimo €/mq 400 - valore massimo €/mq 800

Indirizzo: Comune di Chianocco - zona centrale/intero territorio comunale

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni attraverso l'utilizzo di laser scanner, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 421 mq circa. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione, tuttavia si precisa che, date le particolari tipologie del fabbricato (di impianto ottocentesco) e dell'immobile oggetto di pignoramento (palestra) situato al suo interno, nonché dell'ubicazione in un piccolo

comune della Valle di Susa, la ricerca di atti notarili il più possibile recenti relativi ad immobili ubicati nel medesimo contesto ha dato esito negativo, così come anche la verifica di annunci di vendita esperita sui principali siti di agenzie immobiliari. Ne consegue che la stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata attraverso la comparazione tra i valori desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativamente al 1° semestre 2025 ed il valore unitario, pari a €/mq 750, desunto dalla perizia estimativa datata 10/02/2005 e consultata presso l'Archivio del Ruolo Generale del Tribunale di Torino. Infine, tenuto conto che internamente l'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione e che le facciate esterne del fabbricato si trovano in cattivo stato di conservazione, si ritiene opportuno considerare un valore unitario prudenziale dell'ordine di 600 €/mq in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 421,40 x 600,00 = 252.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 252.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 252.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Chianocco, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	palestra	421,40	0,00	252.840,00	252.840,00

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 38 di 68



252.840,00 €

252.840,00 €

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

€. 600,00

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

€. 252.240,00

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:

€. 25.224,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.800,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 216,00

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

€. 225.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 817/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLEGNO via della Croce 43, della superficie commerciale di **65,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari (corpi A e B) oggetto di pignoramento è situato nel comune di Collegno al civico n° 43 della via della Croce ed è costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, sottotetto non abitabile ed area esterna adibita a cortile/giardino con piccola piscina non ultimata.

Originariamente l'accesso avveniva dalla porta di ingresso posta in corrispondenza del prospetto principale con affaccio sulla via della Croce, che immetteva nel vano scala comune alle due unità immobiliari, mentre allo stato non è possibile accedere da quel punto a causa della presenza del cantiere in corso, inoltre la scala che conduce al piano primo (unità immobiliare identificata dal sub. 8 - corpo A nella presente relazione) è stata demolita, pertanto allo stato non è possibile accedere al piano primo in sicurezza ed occorre predisporre una scala a pioli appoggiata al balcone lato cortile interno.

Durante il sopralluogo effettuato 27/08/2025 è stato possibile constatare che il fabbricato si presenta allo stato di cantiere, con opere di demolizione e ricostruzione in corso per la realizzazione di un edificio unifamiliare composto da locali abitativi ai piani rialzato e primo, locali di sgombero e cantina al piano interrato ed autorimessa interrata privata nel cortile interno (quest'ultima opera, allo stato, non risulta iniziata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,77 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 356, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019)

Coerenze: da estratto di mappa (cfr. all. 2.16 COLLEGNO): mappali 215, 208, 211, 625, 2173, 2171.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.15 COLLEGNO), è possibile ricostruire che: - all'impianto meccanografico del 01/09/1977, il lotto di terreno risultava identificato al Foglio 4 Particella 213, qualità seminativo, classe 3; superficie 220 mq; - a seguito di TIPO MAPPALE del 18/12/1997 in atti dal 16/09/1999 (n. 1091.517/1987), viene costituito l'ENTE URBANO (cfr. all. 2.24 COLLEGNO); - a seguito di Variazione del 06/11/2001 Pratica n. 1119473 (n. 55975.1/2001), la superficie dell'ente urbano aumenta da 220 mq a 356 mq a seguito della fusione della particella 428 alla 213 (cfr. all. 02.25 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 02/03/2006 Pratica n. TO0090876 (n. 90876.1/2006) viene creato il mappale di cui alla variazione precedente (cfr. all. 02.26 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019) viene denunciata la demolizione totale del basso fabbricato, infatti nell'ultima pagina del documento si legge: "demolizione totale di basso fabbricato per il quale è stata rilasciata dal comune di Collegno

Autorizzazione n. A/0028/2003 del 07/05/2003 per la demolizione di box auto ed altre opere di sistemazione interne ed esterne” (cfr. all. 02.27 COLLEGNO).

- foglio 4 particella 213 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via della Croce n. 43, piano: S1-2 (il numero 2 inteso come piano 2 f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175768 SCORPORO E ACCORPORO DI CANTINA (n. 5552.1/2001) (cfr. all. 02.13 COLLEGNO)

Coerenze: dalla planimetria catastale attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.13 COLLEGNO): alloggio da nord in senso orario: altra proprietà in aderenza, cortile su via della Croce stessa proprietà, vano scala, cortile comune stessa proprietà, cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i. sub. 12 stessa proprietà. cantina da nord in senso orario: locali sub. 12 stessa proprietà, corridoio comune, sottosuolo cortile comune stessa proprietà, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva u.i. sub. 12 stessa proprietà.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.13 COLLEGNO) (tralasciando le variazioni effettuate dall'Ufficio in quanto ritenute non utili), è possibile ricostruire che: - con COSTITUZIONE del 21/09/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 7719/1965, l'unità immobiliare risulta identificata con il Prot. 7719 all'indirizzo via della Croce n° 25 bis, piani “PRIMO-SEM.” (cfr. all. 02.17 COLLEGNO); si segnala che nella planimetria associata alla scheda 7719, la cantina non corrisponde a quella indicata nella planimetria attualmente agli atti del NCEU ma ad uno dei locali del piano seminterrato abbinati all'unità immobiliare identificata dal sub. 12; - a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/09/1965 in atti dal 21/09/1998 CLS (n. 7719/1965), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 2, via della Croce n. 25 bis, piani 1-S e le vengono attribuiti i dati di classamento; - a seguito di VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175768 SCORPORO E ACCORPORO DI CANTINA (n. 5552.1/2001), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 8, via della Croce n. 43, piani S1-2 (il numero 2 del piano inteso come 2° piano f.t.), inoltre viene variata la posizione della cantina rispetto alla scheda 7719/1965 in coerenza con la planimetria attualmente agli atti (cfr. all. 02.19 COLLEGNO).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2021.

B appartamento a COLLEGNO via della Croce 43, della superficie commerciale di **106,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari (corpi A e B) oggetto di pignoramento è situato nel comune di Collegno al civico n° 43 della via della Croce ed è costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, sottotetto non abitabile ed area esterna adibita a cortile/giardino con piccola piscina non ultimata.

Originariamente l'accesso avveniva dalla porta di ingresso posta in corrispondenza del prospetto principale con affaccio sulla via della Croce, che immetteva nel vano scala comune alle due unità immobiliari, mentre allo stato non è possibile accedere da quel punto a causa della presenza del cantiere in corso, inoltre la scala che conduce al piano primo (unità immobiliare identificata dal sub. 8 - corpo A nella presente relazione) è stata demolita, pertanto allo stato non è possibile accedere al piano primo in sicurezza ed occorre predisporre una scala a pioli appoggiata al balcone lato cortile interno.

Durante il sopralluogo effettuato 27/08/2025 è stato possibile constatare che il fabbricato si presente allo stato di cantiere, con opere di demolizione e ricostruzione in corso per la realizzazione di un edificio unifamiliare composto da locali abitativi ai piani rialzato e primo, locali di sgombero e cantina al piano interrato ed autorimessa interrata privata nel cortile interno (quest'ultima opera, allo

stato non risulta iniziata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (rialzato) - S1, ha un'altezza interna di 2,88 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 213 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via della Croce n. 43, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. TO0174174 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 89403.1/2006)

Coerenze: dalla planimetria catastale attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.14 COLLEGNO): alloggio da nord in senso orario: altra proprietà in aderenza, cortile su via della Croce stessa proprietà, vano scala, cortile stessa proprietà, cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i. locali piano interrato da nord in senso orario: altra proprietà in aderenza, terrapieno su via della Croce, vano scala, corridoio comune, cantina sub. 8 stessa proprietà, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.14 COLLEGNO) (tralasciando le variazioni effettuate dall'Ufficio in quanto ritenute non utili), è possibile ricostruire che: - con COSTITUZIONE del 21/09/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 7718/1965, l'unità immobiliare risulta indentificata con il Prot. 7718 all'indirizzo via della Croce n° 25 bis, piani "RIAL-SEMT" (cfr. all. 02.20 COLLEGNO); si segnala che nella planimetria associata alla scheda 7718, i locali di sgombero al piano seminterrato non corrispondono a quelli indicati nella planimetria attualmente agli atti del NCEU ma risulta indicato un unico locale corrispondente alla cantina dell'unità immobiliare identificata dal sub. 8; - a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/09/1965 in atti dal 21/09/1998 CLS (n. 7718/1965), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 1, via della Croce n. 25 bis, piani T-S e le vengono attribuiti i dati di classamento; - a seguito di VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175764 ACCORP. CORTILE E SCOR/ACC. CANTINE (n. 5551.1/2001), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 7, via della Croce n. 43, piani S1-1 (il numero 1 del piano inteso come 1° piano f.t.) ed aumenta il numero di vani da 4 a 5 (cfr. all. 02.22 COLLEGNO); - a seguito di VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. TO0174174 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 89403.1/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali e dati di classamento, con planimetria agli atti (cfr. all. 2.23 COLLEGNO).

- foglio 4 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 356, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019)

Coerenze: da estratto di mappa (cfr. all. 2.16 COLLEGNO): mappali 215, 208, 211, 625, 2173, 2171.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.15 COLLEGNO), è possibile ricostruire che: - all'impianto meccanografico del 01/09/1977, il lotto di terreno risultava identificato al Foglio 4 Particella 213, qualità seminativo, classe 3; superficie 220 mq; - a seguito di TIPO MAPPALE del 18/12/1997 in atti dal 16/09/1999 (n. 1091.517/1987), viene costituito l'ENTE URBANO (cfr. all. 2.24 COLLEGNO); - a seguito di Variazione del 06/11/2001 Pratica n. 1119473 (n. 55975.1/2001), la superficie dell'ente urbano aumenta da 220 mq a 356 mq a seguito della fusione della particella 428 alla 213 (cfr. all. 02.25 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 02/03/2006 Pratica n. TO0090876 (n. 90876.1/2006) viene creato il mappale di cui alla variazione precedente (cfr.



all. 02.26 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019) viene denunciata la demolizione totale del basso fabbricato, infatti nell'ultima pagina del documento si legge: "demolizione totale di basso fabbricato per il quale è stata rilasciata dal comune di Collegno Autorizzazione n. A/0028/2003 del 07/05/2003 per la demolizione di box auto ed altre opere di sistemazione interne ed esterne" (cfr. all. 02.27 COLLEGNO).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2021.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.352,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 27/08/2025 veniva effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili alla presenza dell'esecutato, di cui si redigeva opportuno verbale che viene allegato alla presente relazione (cfr. all. 01.3 COLLEGNO); in quell'occasione si constatava che l'intero fabbricato era in corso di ristrutturazione e che non era possibile accedere al piano primo (2° f.t.) dall'interno in quanto la scala era stata demolita, pertanto si concordava di effettuare un secondo sopralluogo in data 12/09/2025, durante il quale veniva utilizzata una scala messa a disposizione dall'esecutato per entrare nell'unità immobiliare passando dal balcone lato cortile interno.

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di locazione/comodato relativi agli immobili oggetto del presente procedimento.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento al 21/11/2025 dell'elenco relativo all'esecutato (cfr. all. 03.29 COLLEGNO, 03.30 COLLEGNO, 03.31 COLLEGNO), gli immobili oggetto di pignoramento costituenti i corpi A e B del presente lotto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla verifica della documentazione in atti del presente procedimento, si segnalano gli atti di intervento dei seguenti soggetti: *** DATO OSCURATO ***



LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

USI CIVICI: dalle verifiche esperite presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta non risultano usi civici nel territorio del Comune di Collegno.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: trattasi di fabbricato costituito unicamente dai due immobili oggetto di pignoramento, pertanto non è presente il Regolamento di Condominio.

Si segnala l'atto di vincolo a rogito Notaio Marco TARALLO in Torino del 20/10/2022 Rep. 1243/1001, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Torino 2 in data 27/10/2022 ai numeri 47304/34359, che viene allegato alla presente relazione e di cui di seguito si riporta il contenuto della Sezione D (cfr. all. 03.40 COLLEGNO):

"SI PREMETTE CHE IL SIGNOR *** DATO OSCURATO *** E' PROPRIETARIO GIUSTA: COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO ANNA MARIA CALLARI BENNATI DI TORINO DEL 22 GIUGNO 2005, REP. N. 52.195/8.010, REGISTRATA A TORINO 3 IL 30 GIUGNO 2005 AL N. 7.995/1T; E COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO SALVATORE BARBAGALLO DI TORINO DELL'8 APRILE 2019, REP. N. 31.590/18.251, REGISTRATA A TORINO 4 IL 16 APRILE 2019 AL N. 4.159/1T, DI QUANTO DESCRITTO AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA; - DI AVER PRESENTATO AL COMUNE DI COLLEGNO IL 6 OTTOBRE 2021, PROT. N. 65336/2021, PRATICA EDILIZIA N. 816DIG/2021, DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVA A QUANTO SOPRA DESCRITTO PER "RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PIANO INTERRATO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA E REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA NELL'AREA ESTERNA DESTINATA A CORTILE"; - CHE AI FINI DELLA RIDUZIONE DEL 50% DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6, COMMA 2, DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE PER IL CALCOLO E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, OCCORRE CHE "IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ASSUMA L'IMPEGNO CON IL COMUNE DI NON VENDERE A TERZI L'IMMOBILE ALMENO PER 5 ANNI A PARTIRE DALLA DATA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'. TALE VINCOLO DEVE ESSERE COSTITUITO CON ATTO PUBBLICO UNILATERALE, REGOLARMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO E DEPOSITATO IN COMUNE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.". IL SIGNOR *** DATO OSCURATO *** SI IMPEGNA, PER SE' E PER I SUOI EVENTUALI EREDI O LEGATARI, A NON ALIENARE A TERZI L'IMMOBILE IN OGGETTO PRIMA CHE SIANO TRASCORSI CINQUE ANNI DALLA DATA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' [RECTIUS: DALLA CONCLUSIONE POSITIVA DELL'ITER DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' PRESENTATA AI SENSI DEL TESTO ATTUALMENTE VIGENTE DELL'ART. 24 DEL D.P.R. 380/2001] CONSEGUENTE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI AUTORIZZANDI CON IL RICHIESTO PERMESSO DI COSTRUIRE, CONSENTENDO CHE DETTO VINCOLO SIA TRASCRITTO A FAVORE DEL COMUNE DI COLLEGNO, CODICE FISCALE 00524380011, CON ESONERO DEL DIRIGENTE DEL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO, E OBBLIGANDOSI, INFINE, A NON MODIFICARE, NE' A CONSENTIRE CHE SIA MODIFICATO L'ASSUNTO IMPEGNO SENZA L'ESPLICITO CONSENSO DELLO STESSO COMUNE DI COLLEGNO".

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:*

costituzione di vincolo, stipulata il 20/10/2022 a firma di Notaio Marco TARALLO in Torino ai nn. 1243/1001 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 47304/34359 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
(cfr. all. 03.40 COLLEGNO)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/06/2005 a firma di Notaio CALLARI BENNATI Anna Maria in Torino ai nn. 52196/8011 di repertorio, iscritta il 01/07/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 31017/6355 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 416.000,00.

Importo capitale: 208.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile identificato al Foglio 4, Particella 213 Subalterno 8 (denominato corpo A nella presente relazione), pertanto potrà essere cancellata totalmente, (cfr. all. 03.32 COLLEGNO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista. NOTA: Nella sezione "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive" è presente ISCRIZIONE presentata il 26/06/2025 ai numeri 28036/5206 di registro generale/particolare relativa a IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, la cui nota di iscrizione viene allegata alla presente relazione (cfr. all. 03.39 COLLEGNO)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/04/2019 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino ai nn. 31591/18252 di repertorio, iscritta il 16/04/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15658/2699 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile identificato al Foglio 4, Particella 213 Subalterno 12 (denominato corpo B nella presente relazione), pertanto potrà essere cancellata totalmente, (cfr. all. 03.33 COLLEGNO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili



in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/09/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6072 di repertorio, iscritta il 27/11/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 48050/8730 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 117.836,80.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita da entrambi gli immobili (corpi A e B) oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.34 COLLEGNO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o da eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria pari a 0,5% dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200, esclusi costi del professionista.

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12530/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 12024/2131 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 104.665,28.

Importo capitale: 52.332,64.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita da entrambi gli immobili (corpi A e B) oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.36 COLLEGNO)

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12531/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 12030/2136 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 526.805,82.

Importo capitale: 263.402,91.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita da entrambi gli immobili (corpi A e B) oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.37 COLLEGNO)

ipoteca , stipulata il 21/03/2025 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12532/11025 di repertorio, iscritta il 25/03/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 12032/2138 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO.

Importo ipoteca: 235.776,08.

Importo capitale: 117.888,04.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita da entrambi gli immobili (corpi A e B) oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.38 COLLEGNO)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/06/2005 a firma di Notaio CALLARI BENNATI Anna Maria in Torino ai nn. 52196/8011 di repertorio, iscritta il 26/06/2025 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 28036/5206 di registro

generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 416.000,00.

Importo capitale: 208.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile identificato al Foglio 4, Particella 213 Subalterno 8 (denominato corpo A nella presente relazione), pertanto potrà essere cancellata totalmente, (cfr. all. 03.39 COLLEGNO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 14851 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 4982/3775 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita da entrambi gli immobili (corpi A e B) oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.35 COLLEGNO). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294,00, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall' imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista.

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (08/02/2021), gli immobili costituenti i corpi A e B del presente lotto risultano in piena proprietà dell'esecutato in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- per l'immobile identificato al Foglio 4 - Particella 213 - Subalterno 8 (corpo A): atto a rogito Notaio Anna Maria CALLARI BENNATI in Torino del 22/06/2005 Rep. 52195/8010 (cfr. all. 04.6 COLLEGNO);

- per l'immobile identificato al Foglio 4 - Particella 213 - Subalterno 12 (corpo B): atto a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino del 08/04/2019 numero Rep. 31590/18251 (cfr. all. 04.7 COLLEGNO).

L'esperto ha reperito copia degli atti di compravendita rispettivamente presso l'Archivio Notarile di Torino e presso lo studio del Notaio Barbagallo, di seguito si riportano stralci dei contenuti, rimandando alla lettura integrale dei documenti allegati in calce alla presente relazione:

- per l'immobile identificato al Foglio 4 - Particella 213 - Subalterno 8: "[...] la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Collegno via della Croce n. 43 (già numero 25 bis) costituito da casetta di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, oltre piano interrato e basso fabbricato nel cortile composto di due autorimesse [NDR: il basso fabbricato delle autorimesse non è più presente in quanto demolito] entrostante a terreno adibito a cortile e giardino di pertinenza [...] e precisamente:

al piano primo: alloggio composto di una camera, soggiorno, cucina e servizi; tra le coerenze: via della Croce, vano scala, cortile comune, cortile di pertinenza esclusiva dell'alloggio al piano rialzato, e mappale 217 Foglio 4;

al piano interrato: un vano uso cantina tra le coerenze: corridoio, sottosuolo cortile comune e sottosuolo cortile di pertinenza, altra cantina.

L'immobile in oggetto risulta contornato in rosa nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto ricevuto dal Notaio FERRERO in data 22 giugno 2001, rep. n. 23684/4236, registrato a Torino 1 Ufficio delle Entrate il 4 luglio 2001 al n. 5756.

[...] Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, ivi in particolare compresi il vano scala ed il corridoio cantine, quali risultano colorati in giallo nelle planimetrie allegate sotto le lettere "A" e "B" al sopracitato atto ricevuto dal Notaio Ferrero in data 22 giugno 2001, nonché l'area urbana a cortile verso Via della Croce quale risulta delimitata dalle lettere "B-G-H-I" nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto ricevuto dal Notaio Ferrero in data 12 settembre 2002 rep. n. 24495/4716, registrato a Torino 1 Ufficio delle Entrate il 25 settembre 2002 al n. 7933.

Le parti danno e prendono reciprocamente atto che è espressamente esclusa dalla presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sull'area urbana a cortile, quale risulta delimitata dalle lettere "A-B-I-C-D-E-F-A" nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al citato atto ricevuto dal Notaio Ferrero in data 12 settembre 2002, quale area rimane pertanto di proprietà comune delle sole unità immobiliari censite al Foglio 4, numero 213, subalterni 5,6 et 7" [NDR: i citati subalterni 5 e 6 corrispondono alle autorimesse demolite, mentre il sub. 7 corrisponde all'attuale sub. 12 del corpo B]".

- per l'immobile identificato al Foglio 4 - Particella 213 - Subalterno 12: "ART. 1 - [...] la piena proprietà dei seguenti beni immobili, oggetto di un intervento di ristrutturazione iniziato e mai ultimato, facenti parte dello stabile sito in Comune di COLLEGNO (TO), Via della Croce civico numero 43 (quarantatre), costituito da fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre piano interrato, entrostante a terreno adibito a cortile e giardino della superficie catastale di complessivi mq. 356 censito al Catasto Terreni al F. 4 n. 213, posto alle generali coerenze: Via della Croce e mappali n.ri 211 (duecentoundici), 422 (quattrocentoventidue), 42 (quarantadue) e 215 (duecentoquindici) del Foglio 4, e precisamente:

- al piano terreno rialzato (primo fuori terra): unità immobiliare ad uso abitazione composta di una ampia camera e terrazzo con scaletta in muratura all'angolo sud che conduce al piano terra, alle coerenze: cortile verso Via della Croce, vano scala, cortile, cortile di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto e mappale n. 215 del Foglio 4;

- al piano seminterrato; tre locali ad uso sgombero, tra loro contigui, alle coerenze: terrapieno su Via della Croce, vano scala, corridoio cantine, altra cantina, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto e mappale n. 215 del Foglio 4,

il tutto quale risulta già illustrato e contornato in azzurro nella planimetria allegata sotto "A" all'atto di compravendita rogito Notaio FERRERO in data 22 giugno 2001, rep. n. 23684/4236, registrato a Torino 1 il 4 luglio 2001 al n. 5756 e quale risulta altresì illustrato nella copia di scheda catastale che, firmata a tenore di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A", dispensatamenedi comparenti la lettura;

a detta unità immobiliare spetta in proprietà esclusiva l'area adibita a cortile che risulta indicata con la dicitura "cortile di pertinenza esclusiva della u.i." e contornata in azzurro nella planimetria allegata al citato atto di compravendita rogito Notaio FERRERO in data 22 giugno 2001, posta alle coerenze: alloggio di cui sopra, cortile e mappali n.ri 422 (quattrocentoventidue), 42 (quarantadue) e 215 (duecentoquindici) del foglio 4, nonchè l'area di sedime sulla quale un tempo insistevano due autorimesse private oggi demolite e non più esistenti (giuste regolari autorizzazioni urbanistiche e variazioni catastali per demolizione totale), posta alle complessive coerenze: cortile, mappale n. 625 (seicentoventicinque) del foglio 4 e cortile esclusivo di cui sopra [...].

ART. 2 - Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine. ivi in particolare il vano scala ed il corridoio cantine, quali risultano colorati in giallo nelle planimetrie allegata sotto le lettere "A" e "B" al citato atto di compravendita rogito Notaio FERRERO in data 22 giugno 2001, nonchè l'area urbana adibita a cortile verso Via della Croce, quale risulta delimitata dalle lettere "B-G-H-I" nella planimetria allegata sotto "A" all'atto rogito stesso Notaio in data 12 settembre 2002, rep. n. 24495/4716, registrato a Torino 1 il 25 settembre 2002 al n. 7933".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2005), con atto stipulato il 22/06/2005 a firma di Notaio Anna Maria CALLARI BENNATI in Torino ai nn. 52195/8010 di repertorio, trascritto il 01/07/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 31016/19991 di registro generale/particolare. La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 8 (corpo A nella presente relazione) (cfr. all. 03.45 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2019), con atto stipulato il 08/04/2019 a firma di Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino ai nn. 31590/18251 di repertorio, trascritto il 16/04/2019 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15657/10916 di registro generale/particolare. La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 12 (corpo B nella presente relazione) (cfr. all. 03.49 COLLEGNO)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/01/1957 a firma di Notaio Giulio ANTONIETTI in Torino ai nn. 11186/6070 di repertorio, trascritto il 11/02/1957 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 4890/4258 di registro generale/particolare.

La nota di trascrizione non risulta indicata nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, c. 2 in atti ed i suoi estremi sono stati reperiti dall'esperto a seguito delle verifiche svolte presso i registri cartacei della Conservatoria RR.II. di Torino 3. La compravendita si riferisce all'acquisto del terreno su cui insiste l'attuale fabbricato oggetto di pignoramento, avvenuta con atto a rogito Notaio Giulio Antonietti del 12/01/1957 Rep. 11186/6070. L'esperto ha reperito copia del documento presso l'Archivio di Torino, che si allega alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni



opportuno approfondimento (cfr. all .04.5 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/01/1984 a firma di Notaio Angelo BERRUTO in Torino ai nn. 13317/3999 di repertorio, registrato il 07/02/1984, trascritto il 08/02/1984 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 5035/4326 di registro generale/particolare. (cfr. all. 03.41 COLLEGNO) NOTA: si precisa che la ricostruzione del ventennio riportata nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, c. 2 in atti risulta incompleta, infatti nella presente nota di trascrizione - riportata nella citata certificazione - si legge: " IN COLLEGNO - Partita 3601 del Catasto Terreni - porzione di terreno della superficie catastale di are 1,36 (are una e centiare trentasei) da distinguersi in Catasto ed in mappa al Foglio 4 numero 428 (già 174/c)". Dalla verifica della documentazione catastale è stato possibile ricostruire che la porzione di terreno oggetto della presente compravendita non corrisponde a tutto il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ma unicamente alla sua parte terminale; ciò è desumibile dal restante contenuto della nota di trascrizione, che recita: " Si precisa che gli acquirenti potranno accedere alla porzione di terreno, come sopra acquistato, esclusivamente dalla loro attigua proprietà (che è situata su strada privata dipartentesi da Via della Croce e distinta in mappa al Foglio 4 numero 213)", tale proprietà è stata precedentemente acquistata con atto a rogito Notaio Giulio Antonietti in Torino del 12/01/1957 rep. 11186/6070 ma non risulta indicata nella certificazione notarile

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2001 fino al 21/03/2002), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di Notaio Luca FERRERO in Torino ai nn. 23684 di repertorio, trascritto il 29/06/2001 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 24171/15878 di registro generale/particolare. La trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale che comprende tutti i subalterni che all'epoca insistevano sul lotto di terreno, e più specificatamente, il sub. 8 (corpo A della presente relazione), subb. 5 e 6 (autorimesse demolite) e sub 7 (attuale sub. 12, corpo B della presente relazione) (cfr. all. 03.42 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2002 fino al 19/07/2004), con atto stipulato il 21/03/2002 a firma di Notaio Luca FERRERO in Torino ai nn. 24244 di repertorio, trascritto il 28/03/2002 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 13889/9474 di registro generale/particolare. La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 8 (corpo A nella presente relazione) (cfr. all. 03.43 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2002 fino al 22/06/2005), con atto stipulato il 12/09/2002 a firma di Notaio Luca FERRERO in Torino ai nn. 24495 di repertorio, trascritto il 25/09/2002 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 39822/27638 di registro generale/particolare. La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 7 (attuale sub. 12 e corpo B nella presente relazione) nonché delle due autorimesse demolite (subb. 5 e 6) e non più esistenti (cfr. all. 03.46 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2004 fino al 22/06/2005), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Notaio Raffaella POLI CAPELLI in Torino ai nn. 937/463 di repertorio, trascritto il 22/07/2004 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 37048/24461 di registro generale/particolare. La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 8 (corpo A nella presente relazione) (cfr. all. 03.44 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2005



fino al 30/06/2017), con atto stipulato il 22/06/2005 a firma di Notaio Anna Maria CALLARI Bennati in Torino ai nn. 52193/8008 di repertorio, trascritto il 01/07/2005 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 31014/19990 di registro generale/particolare.

La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 7 (attuale sub. 12 e corpo B nella presente relazione) nonché delle due autorimesse demolite (subb. 5 e 6) e non più esistenti (cfr. all. 03.47 COLLEGNO)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 30/06/2017 fino al 08/04/2019), con atto stipulato il 30/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 1563/2009 di repertorio, trascritto il 28/07/2017 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 31925/21288 di registro generale/particolare.

La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile identificato dal sub. 12 (corpo B nella presente relazione) nonché delle due autorimesse demolite (subb. 5 e 6) e non più esistenti (cfr. all. 03.48 COLLEGNO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO N. **285**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PDC 327/1957 per costruzione casetta, presentata il 29/08/1958 con il n. 1958/00285 di protocollo, rilasciata il 26/09/1958, agibilità del 25/09/1960 con il n. 52 di protocollo.
(cfr. all. 08.14 COLLEGNO)

AGIBILITA' N. **52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/09/1960, rilasciata il 25/09/1960.
(cfr. all. 08.15 COLLEGNO)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C/0043/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di conservazione di locale cantina al piano seminterrato, di basso fabbricato uso deposito e di modifiche interne ed esterne, presentata il 18/12/2000 con il n. 2000/46029 di protocollo, rilasciata il 05/04/2001.
(cfr. all. 08.16 COLLEGNO)

AUTORIZZAZIONE N. **A/0028/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo mediante modifiche interne e di facciata, demolizione box auto e costruzione piscina, presentata il 06/12/2002 con il n. 2002/54112 di protocollo, rilasciata il 07/05/2003 con il n. A/0028 di protocollo.
(cfr. all. 08.17 COLLEGNO)

DIA art. 2 L. 662/96 lett. G N. **442/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla Autorizzazione n. A/0028/2003, presentata il 03/06/2003 con il n. 2003/27625 di protocollo, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 442 di protocollo.
(cfr. all. 08.18 COLLEGNO)

DIA art. 22 e 23 DPR 380/2001 N. **603/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, rifacimento copertura e fusione di due unità immobiliari, presentata il 01/09/2006 con il n. 2006/40012 di protocollo, rilasciata il 04/09/2006 con il n. 603 di protocollo.
(cfr. all. 08.19 COLLEGNO)

CILA N. **0011255/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione

straordinaria leggera art. 3 c.1. lett. b) e art 6 bis DPR 380/2001, presentata il 20/02/2021 con il n. 0011255 di protocollo.
(cfr. all. 08.20 COLLEGNO)

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **48 PC/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio con demolizione e ricostruzione, realizzazione nuovo piano interrato ad uso autorimessa privata e piscina, presentata il 06/10/2021 con il n. 65336/2021 n. 816 di protocollo, rilasciata il 24/11/2022 con il n. 48/PC di protocollo.
(cfr. all. 08.21 COLLEGNO)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Il Piano Regolatore Generale di Collegno è stato approvato dalla Regione Piemonte nel 2003.

L'esperto ha reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio competente del Comune di Collegno, che viene allegato alla presente relazione ed alla lettura integrale del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 08.13 COLLEGNO); di seguito si riporta breve stralcio del contenuti:

Il terreno distinto in Catasto Terreni Fg. n. 4 mappale n. 213 ricade, nel luogo di progetto **Oltredora**, in parte in ambito normativo **Case basse**, in parte in ambito normativo **Strade**.

Oltredora

6. Ambiti normativi

case basse individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano nell'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principal: le case

[...]

L'area in oggetto distinta in Catasto Terreni Fg. n. 4 mappale. n. 213 in relazione alla situazione di pericolosità geomorfologia, ricade in zona di **Classe I - pericolosità geomorfologica bassa**.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non è possibile rilasciare la conformità in quanto negli immobili è presente un cantiere in corso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Non è possibile rilasciare la conformità in quanto negli immobili è presente un cantiere in corso

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

L'esecutato risulta proprietario dell'unità immobiliare identificata al F.4 P.213 Sub.8 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Anna Maria CALLARI BENNATI in Torino del 22/06/2005 Rep. 52195/8010

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

L'esecutato risulta proprietario dell'unità immobiliare identificata al F.4 P.213 Sub.12 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO in Torino del 08/04/2019 numero Rep. 31590/18251

BENI IN COLLEGNO VIA DELLA CROCE 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO via della Croce 43, della superficie commerciale di **65,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari (corpi A e B) oggetto di pignoramento è situato nel comune di Collegno al civico n° 43 della via della Croce ed è costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, sottotetto non abitabile ed area esterna adibita a cortile/giardino con piccola piscina non ultimata.

Originariamente l'accesso avveniva dalla porta di ingresso posta in corrispondenza del prospetto principale con affaccio sulla via della Croce, che immetteva nel vano scala comune alle due unità immobiliari, mentre allo stato non è possibile accedere da quel punto a causa della presenza del cantiere in corso, inoltre la scala che conduce al piano primo (unità immobiliare identificata dal sub. 8 - corpo A nella presente relazione) è stata demolita, pertanto allo stato non è possibile accedere al piano primo in sicurezza ed occorre predisporre una scala a pioli appoggiata al balcone lato cortile interno.

Durante il sopralluogo effettuato 27/08/2025 è stato possibile constatare che il fabbricato si presenta allo stato di cantiere, con opere di demolizione e ricostruzione in corso per la realizzazione di un edificio unifamiliare composto da locali abitativi ai piani rialzato e primo, locali di sgombero e cantina al piano interrato ed autorimessa interrata privata nel cortile interno (quest'ultima opera, allo stato, non risulta iniziata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,77 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 356, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019)

Coerenze: da estratto di mappa (cfr. all. 2.16 COLLEGNO): mappali 215, 208, 211, 625, 2173, 2171.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.15 COLLEGNO), è possibile ricostruire che: - all'impianto meccanografico del 01/09/1977, il



lotto di terreno risultava identificato al Foglio 4 Particella 213, qualità seminativo, classe 3; superficie 220 mq; - a seguito di TIPO MAPPALE del 18/12/1997 in atti dal 16/09/1999 (n. 1091.517/1987), viene costituito l'ENTE URBANO (cfr. all. 2.24 COLLEGNO); - a seguito di Variazione del 06/11/2001 Pratica n. 1119473 (n. 55975.1/2001), la superficie dell'ente urbano aumenta da 220 mq a 356 mq a seguito della fusione della particella 428 alla 213 (cfr. all. 02.25 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 02/03/2006 Pratica n. TO0090876 (n. 90876.1/2006) viene creato il mappale di cui alla variazione precedente (cfr. all. 02.26 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019) viene denunciata la demolizione totale del basso fabbricato, infatti nell'ultima pagina del documento si legge: "demolizione totale di basso fabbricato per il quale è stata rilasciata dal comune di Collegno Autorizzazione n. A/0028/2003 del 07/05/2003 per la demolizione di box auto ed altre opere di sistemazione interne ed esterne" (cfr. all. 02.27 COLLEGNO).



- foglio 4 particella 213 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via della Croce n. 43, piano: S1-2 (il numero 2 inteso come piano 2 f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175768 SCORPORO E ACCORPORO DI CANTINA (n. 5552.1/2001) (cfr. all. 02.13 COLLEGNO)

Coerenze: dalla planimetria catastale attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.13 COLLEGNO): alloggio da nord in senso orario: altra proprietà in aderenza, cortile su via della Croce stessa proprietà, vano scala, cortile comune stessa proprietà, cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i. sub. 12 stessa proprietà. cantina da nord in senso orario: locali sub. 12 stessa proprietà, corridoio comune, sottosuolo cortile comune stessa proprietà, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva u.i. sub. 12 stessa proprietà.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.13 COLLEGNO) (tralasciando le variazioni effettuate dall'Ufficio in quanto ritenute non utili), è possibile ricostruire che: - con COSTITUZIONE del 21/09/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 7719/1965, l'unità immobiliare risulta indetificata con il Prot. 7719 all'indirizzo via della Croce n° 25 bis, piani "PRIMO-SEM." (cfr. all. 02.17 COLLEGNO); si segnala che nella planimetria associata alla scheda 7719, la cantina non corrisponde a quella indicata nella planimetria attualmente agli atti del NCEU ma ad uno dei locali del piano seminterrato abbinati all'unità immobiliare identificata dal sub. 12; - a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/09/1965 in atti dal 21/09/1998 CLS (n. 7719/1965), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 2, via della Croce n. 25 bis, piani 1-S e le vengono attribuiti i dati di classamento; - a seguito di VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175768 SCORPORO E ACCORPORO DI CANTINA (n. 5552.1/2001), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 8, via della Croce n. 43, piani S1-2 (il numero 2 del piano inteso come 2° piano f.t.), inoltre viene variata la posizione della cantina rispetto alla scheda 7719/1965 in coerenza con la planimetria attualmente agli atti (cfr. all. 02.19 COLLEGNO).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2021.



ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della facciata verso via della Croce

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista della facciata verso il cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del passaggio comune che dall'ingresso della via della Croce conduce al cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale La Certosa, IKEA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a pochi minuti di auto dalla Certosa Reale e dal Castello di Collegno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato rispetto al centro città

ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato rispetto ai centri commerciali La Certosa, Unieuro e Ikea e rispetto all'imbocco della tangenziale nord

ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto da Google Earth 3D: vista dell'area in cui è situato il fabbricato di interesse

ASTE
GIUDIZIARIE®



estratto da Google Earth 3D: visa del fabbricato oggetto di pignoramento

SERVIZI

centro commerciale
supermercato
spazi verde

ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano primo (2° f.t.), alla data del sopralluogo l'accesso alla stessa è stato possibile unicamente attraverso l'utilizzo di una scala a pioli appoggiata al balcone lato cortile interno in quanto l'originaria rampa scale è stata demolita. Secondo il rilievo fotografico effettuato ed allegato alla presente relazione (cfr. all. 10.3 COLLEGNO SUB 8), dalla parte del balcone con affaccio sul cortile interno è presente un unico ambiente (al posto degli originari soggiorno e cucina indicati nella planimetria catastale), mentre dalla parte del balcone con affaccio sulla via della Croce è presente la camera originaria, che secondo il progetto dovrà essere comunicante con la cabina armadio ricavata al posto del vano scala demolito, il tutto si presenta in corso di costruzione/demolizione e privo di impianti, massetti e serramenti interni. Nel soffitto del disimpeno è inoltre presente una botola di accesso al piano sottotetto, al quale non è stato possibile accedere in sicurezza nel corso del sopralluogo.

Il locale cantina al momento del sopralluogo non era interessato da opere in corso e presentava porta in materiale metallico di ingresso dal corridoio comune, pavimento in battuto di cemento, piccola finestra sul prospetto ovest verso l'area esterna, pareti intonacate e trattate ad idropittura, il tutto in cattivo stato di manutenzione.

Allo stato nell'immobile è in corso il cantiere e si presenta privo di impianto termico, pertanto

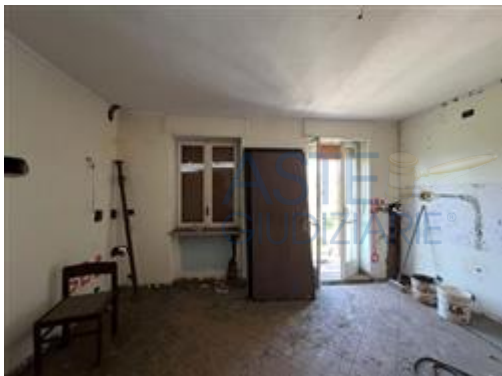
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE®



con riferimento alla planimetria catastale: vista dei locali soggiorno-cucina



con riferimento alla planimetria catastale: altra vista del locale cucina verso la porta di ingresso dal balcone lato cortile interno



con riferimento alla planimetria catastale: vista del disimpegno e bagno



con riferimento alla planimetria catastale: vista della camera con affaccio sulla via della Croce



con riferimento alla planimetria catastale: vista del vano scala ora chiuso con formazione di nuovo locale



con riferimento alla planimetria catastale: vista del locale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

ASTE
GIUDIZIARIE®

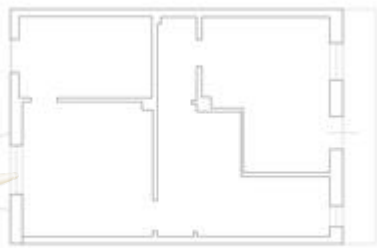
tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 57 di 68

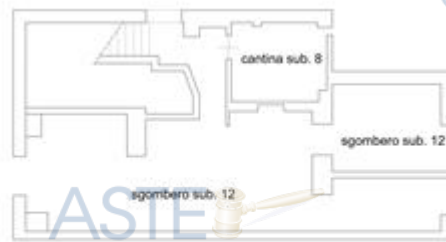
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina	9,70	x	25 %	=	2,42
balconi	9,40	x	30 %	=	2,82
Totale:	79,10				65,24



planimetria piano 1 - rilievo stato del cantiere in corso



planimetria piano interrato - rilievo stato del cantiere in corso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: terratetto libero su tre lati composto da due unità abitative, una al piano terra ed una al primo piano, da ristrutturare

Indirizzo: Borgo Nuovo - Centro Storico, Collegno

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 1.021,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: casa indipendente con ampio giardino sia sul fronte che sul retro, da ampio magazzino al piano terreno, al piano primo cucina con terrazzo, due camere, bagno e ripostiglio

Indirizzo: Oltre Dora - Villaggio Fiorito, Collegno - via Venaria 87

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie:



Prezzo: 260.000,00 pari a 702,70 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Borsino FIMAA 2025

Descrizione: appartamenti economici-popolari valore minimo €/mq 900 - valore massimo €/mq 1.250

Indirizzo: comune di Collegno

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - I Sem. 2025

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo €/mq 830 - valore massimo €/mq 1.250

Indirizzo: zona periferica/Industriale Tangenziale nord

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione (per quanto possibile, tenuto conto che nell'immobile è in corso il cantiere) utili alla determinazione grafica della consistenza superficiale sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 65 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione, tuttavia si precisa che l'immobile si trova allo stato di cantiere in corso, privo di pavimenti, impianti, ecc. e totalmente inabitabile, relativamente al quale non sono stati reperiti dati di mercato riferiti ad una situazione simile e tali da poter essere utilizzati quali comparabili, pertanto nella presente relazione vengono riportati i dati ricavati dalle verifiche esperite, relativamente alla zona di interesse, presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati OMI), presso il Borsino Immobiliare FIMAA e, per quanto possibile, presso le principali agenzie immobiliari relativamente ad immobili da ristrutturare.

Tenuto conto di quanto sopra, in particolar modo del fatto che lo stato di avanzamento del cantiere risulta ancora molto arretrato rispetto ad uno stato che consenta la fruibilità dell'immobile in tempi brevi, per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 800 €/mq in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,24	x	800,00	=	52.192,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.192,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.192,00
---	--------------------

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 59 di 68





BENI IN COLLEGNO VIA DELLA CROCE 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a COLLEGNO via della Croce 43, della superficie commerciale di **106,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari (corpi A e B) oggetto di pignoramento è situato nel comune di Collegno al civico n° 43 della via della Croce ed è costituito da due piani fuori terra oltre piano interrato, sottotetto non abitabile ed area esterna adibita a cortile/giardino con piccola piscina non ultimata.

Originariamente l'accesso avveniva dalla porta di ingresso posta in corrispondenza del prospetto principale con affaccio sulla via della Croce, che immetteva nel vano scala comune alle due unità immobiliari, mentre allo stato non è possibile accedere da quel punto a causa della presenza del cantiere in corso, inoltre la scala che conduce al piano primo (unità immobiliare identificata dal sub. 8 - corpo A nella presente relazione) è stata demolita, pertanto allo stato non è possibile accedere al piano primo in sicurezza ed occorre predisporre una scala a pioli appoggiata al balcone lato cortile interno.

Durante il sopralluogo effettuato 27/08/2025 è stato possibile constatare che il fabbricato si presente allo stato di cantiere, con opere di demolizione e ricostruzione in corso per la realizzazione di un edificio unifamiliare composto da locali abitativi ai piani rialzato e primo, locali di sgombero e cantina al piano interrato ed autorimessa interrata privata nel cortile interno (quest'ultima opera, allo stato non risulta iniziata).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (rialzato) - S1, ha un'altezza interna di 2,88 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 213 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via della Croce n. 43 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. TO0174174 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 89403.1/2006)

Coerenze: dalla planimetria catastale attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.14 COLLEGNO): alloggio da nord in senso orario: altra proprietà in aderenza, cortile su via della Croce stessa proprietà, vano scala, cortile stessa proprietà, cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i. locali piano interrato da nord in senso orario: altra proprietà in aderenza, terrapieno su via della Croce, vano scala, corridoio comune, cantina sub. 8 stessa proprietà, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.14 COLLEGNO) (tralasciando le variazioni effettuate dall'Ufficio in quanto ritenute non utili), è possibile ricostruire che: - con COSTITUZIONE del 21/09/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 7718/1965, l'unità immobiliare risulta identificata con il Prot. 7718 all'indirizzo via della Croce n° 25 bis, piani "RIAL-SEMT" (cfr. all. 02.20 COLLEGNO); si segnala che nella planimetria associata alla scheda 7718, i locali di sgombero al piano seminterrato non corrispondono a quelli indicati nella planimetria attualmente agli atti del NCEU ma risulta indicato un unico locale corrispondente alla cantina dell'unità immobiliare identificata dal sub. 8; - a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/09/1965 in atti dal 21/09/1998 CLS (n. 7718/1965), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 1, via della Croce n. 25 bis, piani T-S e le vengono attribuiti i dati di classamento; - a seguito di VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175764 ACCORP.



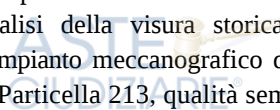


CORTILE E SCOR/ACC. CANTINE (n. 5551.1/2001), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 7, via della Croce n. 43, piani S1-1 (il numero 1 del piano inteso come 1° piano f.t.) ed aumenta il numero di vani da 4 a 5 (cfr. all. 02.22 COLLEGNO); - a seguito di VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. TO0174174 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 89403.1/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali e dati di classamento, con planimetria agli atti (cfr. all. 2.23 COLLEGNO).

- foglio 4 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 356, derivante da TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019)

Coerenze: da estratto di mappa (cfr. all. 2.16 COLLEGNO): mappali 215, 208, 211, 625, 2173, 2171.

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica (cfr. all. 02.15 COLLEGNO), è possibile ricostruire che: - all'impianto meccanografico del 01/09/1977, il lotto di terreno risultava identificato al Foglio 4 Particella 213, qualità seminativo, classe 3; superficie 220 mq; - a seguito di TIPO MAPPALE del 18/12/1997 in atti dal 16/09/1999 (n. 1091.517/1987), viene costituito l'ENTE URBANO (cfr. all. 2.24 COLLEGNO); - a seguito di Variazione del 06/11/2001 Pratica n. 1119473 (n. 55975.1/2001), la superficie dell'ente urbano aumenta da 220 mq a 356 mq a seguito della fusione della particella 428 alla 213 (cfr. all. 02.25 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 02/03/2006 Pratica n. TO0090876 (n. 90876.1/2006) viene creato il mappale di cui alla variazione precedente (cfr. all. 02.26 COLLEGNO); - a seguito di TIPO MAPPALE del 05/04/2019 Pratica n. TO0080664 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 80664.1/2019) viene denunciata la demolizione totale del basso fabbricato, infatti nell'ultima pagina del documento si legge: "demolizione totale di basso fabbricato per il quale è stata rilasciata dal comune di Collegno Autorizzazione n. A/0028/2003 del 07/05/2003 per la demolizione di box auto ed altre opere di sistemazione interne ed esterne" (cfr. all. 02.27 COLLEGNO).



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2021.



vista della facciata verso via della Croce



vista della facciata verso il cortile interno di pertinenza esclusiva



ASTE
GIUDIZIARIE®



*vista del passaggio comune che dall'ingresso
dalla via della Croce conduce al cortile interno di
pertinenza esclusiva*

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del cortile interno di pertinenza esclusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale La Certosa, IKEA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a pochi minuti di auto dalla Certosa Reale e dal Castello di Collegno.



*estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica
qualitativamente la posizione del fabbricato rispetto al
centro città*



*estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica
qualitativamente la posizione del fabbricato rispetto ai centri
commerciali La Certosa, Unieuro e Ikea e rispetto all'imbocco
della tangenziale nord*



*estratto da Google Earth 3D: vista dell'area in cui è situato il
fabbricato di interesse*



*estratto da Google Earth 3D: vista del fabbricato oggetto
di pignoramento*

SERVIZI

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO
Pagina 62 di 68



centro commerciale

spazi verde

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km



supermercato

buono

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano rialzato (1° f.t.), alla data del sopralluogo l'accesso alla stessa è stato possibile attraverso il terrazzo verso il cortile interno. Secondo il rilievo fotografico effettuato ed allegato alla presente relazione (cfr. all. 10.4 COLLEGNO SUB 12) e come nell'originaria rappresentazione della planimetria catastale, in corrispondenza del terrazzo è presente un unico ambiente, al suo interno il vano scala che conduce al piano primo è stato demolito mentre è ancora presente la rampa che conduce al piano seminterrato, inoltre è stato ricavato un piccolo locale in corrispondenza del vecchio ingresso al vano scala. I locali del piano interrato sono interessati interamente dal cantiere in corso di demolizione e ricostruzione.

E' presente un'area esterna di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, che allo stato presenta una piscina non ultimata, inoltre secondo il progetto allegato al PDC 48PC/2022 è prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata, che non risultava iniziata al momento del sopralluogo.

Allo stato nell'immobile è in corso il cantiere e si presenta privo di infissi ed impianto termico, pertanto non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.



vista del locale unico con ingresso dal terrazzo
lato cortile interno



altra vista del locale unico con ingresso dal terrazzo lato cortile interno





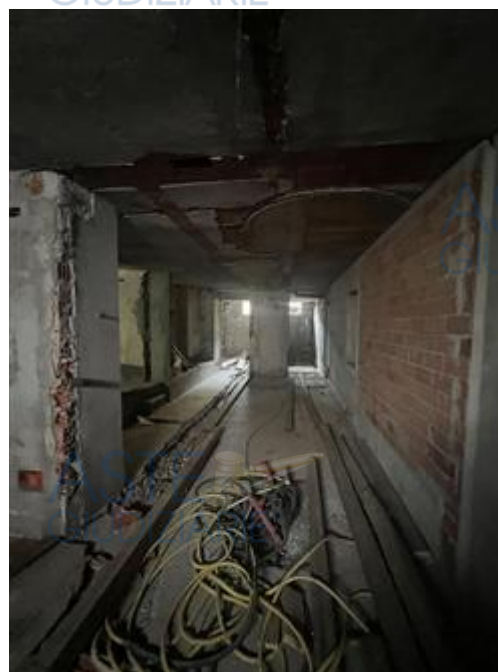
altra vista del locale unico verso la finestra con affaccio sulla via della Croce



vista del vano scala che conduce al piano interrato



vista del piccolo locale ricavato in corrispondenza del pianerottolo del vano scala (ora demolito) di collegamento con il piano primo



vista del piano interrato

CONSISTENZA:

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

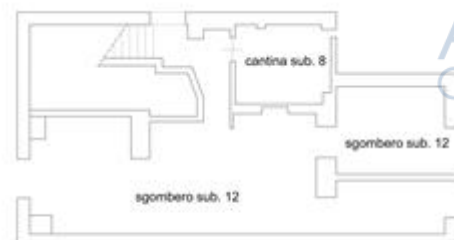
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	75,00	x	100 %	=	75,00
terrazzo	22,00	x	30 %	=	6,60
locali sgombero p. int.	61,00	x	25 %	=	15,25

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 64 di 68

cortile pertinenza esclusiva	75,00	x	10 %	=	7,50
cortile pertinenza esclusiva	105,00	x	2 %	=	2,10
Totale:	338,00				106,45



planimetria piano rialzato - rilievo stato del cantiere in corso planimetria piano interrato - rilievo stato del cantiere in corso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: terratetto libero su tre lati composto da due unità abitative, una al piano terra ed una al primo piano, da ristrutturare

Indirizzo: Borgo Nuovo - Centro Storico, Collegno

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 1.021,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: casa indipendente con ampio giardino sia sul fronte che sul retro, da ampio magazzino al piano terreno, al piano primo cucina con terrazzo, due camere, bagno e ripostiglio

Indirizzo: Oltre Dora - Villaggio Fiorito, Collegno - via Venaria 87

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 702,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 65 di 68



Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Borsino FIMAA 2025

Descrizione: appartamenti economici-popolari valore minimo €/mq 900 - valore massimo €/mq 1.250

Indirizzo: comune di Collegno

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

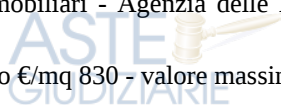
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - I Sem. 2025

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo €/mq 830 - valore massimo €/mq 1.250

Indirizzo: zona periferica/Industriale Tangenziale nord

Superfici accessorie:

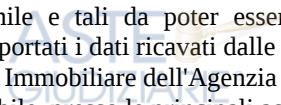
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiale sulla scorta della planimetria catastale, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 106,5 mq circa, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione, tuttavia si precisa che l'immobile si trova allo stato di cantiere in corso, privo locali definiti, pavimenti, infissi, impianti e totalmente inabitabile, relativamente al quale non sono stati reperiti dati di mercato riferiti ad una situazione simile e tali da poter essere utilizzati quali comparabili, pertanto nella presente relazione vengono riportati i dati ricavati dalle verifiche esperite, relativamente alla zona di interesse, presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati OMI), il Borsino Immobiliare FIMAA e, per quanto possibile, presso le principali agenzie immobiliari relativamente ad immobili da ristrutturare.

Tenuto conto di quanto sopra, in particolar modo del fatto che lo stato di avanzamento del cantiere risulta ancora molto arretrato rispetto ad uno stato che consenta la fruibilità dell'immobile in tempi brevi, per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 800 €/mq in cifra tonda.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,45	x	800,00	=	85.160,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.160,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.160,00
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 66 di 68



Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e dello stato di fatto (cantiere in corso) in cui si trovano.

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: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Piemonte, ed inoltre: FIMAA

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	65,24	0,00	52.192,00	52.192,00
B	appartamento	106,45	0,00	85.160,00	85.160,00
				137.352,00 €	137.352,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.352,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 6.867,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.830,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 654,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.000,00**



data 10/12/2025



il tecnico incaricato
Arch. Leila SAVIO



tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 68 di 68

