

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

158/2025 del R.G.E

G.E. Dott.ssa Debernardi Giovanna

PERIZIA CON INTEGRAZIONI RICHIESTE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Segattini Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.

promossa da:

[REDACTED]

mandataria:

[REDACTED]

surrogante/sostituto:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.694,68	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	27

INCARICO

In data 11/12/2025, il sottoscritto Arch. Segattini Paola, con studio in [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Unità immobiliare a destinazione abitativa, situata al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre a un sottotetto non abitabile, presumibilmente realizzato in un'epoca riconducibile agli anni Venti del Novecento.

L'accesso avviene dal cortile comune al piano terra mediante scala esterna posta sul lato Sud del fabbricato. L'alloggio, che occupa il piano primo, è raggiungibile tramite ballatoio che si estende lungo l'intero fronte Sud.

La distribuzione interna risulta composta da: soggiorno, disimpegno (attualmente utilizzato come cucinino), bagno e due camere. Una camera è dotata di balconcino con affaccio sul lato Nord; l'altra presenta accesso diretto al ballatoio.

L'edificio è ubicato in Castelrosso, frazione del Comune di Chivasso, posta a Nord-Est rispetto al capoluogo comunale, dal quale dista circa 4 km (riferimento: centro storico).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Locale ad uso magazzino/deposito, facente parte di un basso fabbricato, accessibile dal cortile antistante l'edificio principale di civile abitazione.

Il fabbricato si trova a Castelrosso, una piccola frazione del Comune di Chivasso situata a Nord-Est rispetto al capoluogo, da cui dista circa 4 km (riferimento centro storico).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

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

È presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

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

È presente agli atti Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

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

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

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

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

L'appartamento è sito al primo piano, a cui sono coerenti: a Nord aria su cortile esclusivo dell'alloggio al piano terreno di altra proprietà, ad Est terreno di altra proprietà, ad Ovest unità immobiliare di altra proprietà e a Sud aria su cortile comune.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Al magazzino sono coerenti: a Nord cortile comune, a Sud e Est mappale n.721 del F.62 di mappa del C.T. di altra proprietà a Ovest locale deposito di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,00 m	1
Ballatoio lato Sud	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Scala esterna di accesso	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	
Balcone scoperto lato Nord	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,00 mq	28,00 mq	0,4	11,20 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,22 Piano T-1 Graffato 539
Dal 01/01/1992 al 19/07/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 74,89 Piano T-1 Graffato 539
Dal 19/07/2005 al 12/12/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano 1
Dal 12/12/2014 al 23/12/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2 Rendita € 173,53 Piano 1
Dal 23/12/2015 al 23/01/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 62 m ² Totale: esluse aree scoperte*: 59 mq Rendita € 173,53 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2005 al 14/07/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 31 mq Rendita € 76,85 Graffato 931
Dal 14/07/2014 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 31 mq Rendita € 76,85

		Piano T Graffato 931
Dal 09/11/2015 al 23/12/2015		Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 457, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 31 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 76,85 Piano T Graffato 931
Dal 23/12/2015 al 23/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 457, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 33 mq Rendita € 76,85 Piano T Graffato 931

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	457	3		A4	2	3,5 vani	Totale: 62 m ² Totale: escluse aree scoperte: 59 mq	173,53 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	457	5		C2	1	31 mq	33 mq	76,85 €	T	931

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 11/02/2026 dalla sottoscritta, ho potuto constatare che non vi è corrispondenza catastale. In particolare dal rilievo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale è indicata una parete che suddivide ad Ovest il magazzino con altra ditta, sul posto invece tale parete non è presente e il magazzino risulta essere un'unica stanza aperta su altra proprietà.
- sul posto vi è una parete in mattoni posta a circa 10 m dal portone d'ingresso sul lato Nord del fabbricato, non risultante nella planimetria catastale (si veda l'All. 7 Documentazione Fotografica, in particolare le foto 5 e 8).
- il muro del precedente punto divide il fabbricato in un'altra porzione non accessibile dalla parte eseguita. Tale porzione pare insistere su altro mappale di altra proprietà (particella 721).

Quindi dal rilievo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale e con l'estratto di mappa catastale, emerge che una porzione del magazzino oggetto di esecuzione immobiliare (a Sud), avente una superficie di circa 4,5 mq, è chiusa da una parete che ne limita l'accesso e sembra insistere su mappale di altra proprietà.

Per avere migliore contezza dell'entità delle differenze occorrerà un rilievo topografico su punti fiduciali ed effettuare le pratiche e variazioni catastali necessarie.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

L'immobile risulta in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

L'immobile risulta in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Nell'atto di provenienza del bene a favore dell'esecutato (Allegato 2, pag. 6 e 7) viene riportato in merito alle parti comuni: "Sono comprese nella presente vendita le ragioni di comproprietà pro quota che ai locali come sopra venduti competono su tutte le parti comuni indivisibili ed inalienabili separatamente del fabbricato di cui sono parte, quali tali per legge, uso e consuetudine e quali riportate nell'atto di divisione come sopra già citato, che si intende qui come letteralmente riportato e trascritto e precisamente quanto qui di seguito si riporta integralmente:

b) restano di proprietà comune fra i due lotti il cortile, che in planimetria appare tinteggiato in verde, il vano sottoscala, la pompa con relativa vasca nel cortile, e tutti gli impianti e condutture a meno che non siano di godimento esclusivo di ogni singolo lotto; inoltre, del fabbricato restano comuni fra i due lotti, tutte quelle parti che per legge e consuetudine sono da ritenersi comuni fra diversi proprietari di uno stesso stabile, quali il terreno su cui insiste, le fondazioni, i muri maestri, le solette, il tetto, il sottotetto, le facciate ecc..."

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Nell'atto di provenienza del bene a favore dell'esecutato (Allegato 2, pag. 6 e 7) viene riportato in merito alle parti comuni: "Sono comprese nella presente. vendita le ragioni di comproprietà pro quota che ai locali come sopra venduti competono su tutte le parti comuni indivisibili ed inalienabili separatamente del fabbricato di cui sono parte, quali tali per legge, uso e consuetudine e quali riportate nell'atto di divisione come sopra già citato, che si intende qui come letteralmente riportato e trascritto e precisamente quanto qui di seguito si riporta integralmente:

b) restano di proprietà comune fra i due lotti il cortile, che in planimetria appare tinteggiato in verde, il vano sottoscala, la pompa con relativa vasca nel cortile, e tutti gli impianti e condutture a meno che non siano di godimento esclusivo di ogni singolo lotto; inoltre, del fabbricato restano comuni fra i due lotti, tutte quelle parti che per legge e consuetudine sono da ritenersi comuni fra diversi proprietari di uno stesso stabile, quali il terreno su cui insiste, le fondazioni, i muri maestri, le solette, il tetto, il sottotetto, le facciate ecc..."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Nell'atto di provenienza del bene a favore dell'esecutato (Allegato 2) viene riportato in merito alle servitù: "I beni oggetto della presente perizia di stima godono di servitù di passaggio pedonale, carraio e nel più ampio modo, nonché anche per ogni opera di urbanizzazione su una striscia di terreno di proprietà del signor [REDACTED] (mappali nn.721 e 722 del F.62 di mappa del C.T.), il tutto da esercitarsi nei modi e, termini di cui all'atto di divisione a rogito dottor [REDACTED] notaio in Chivasso in data 23 dicembre 1972 repertorio n.93659/8484 registrato a Chivasso il 12 gennaio 1973 al numero 71 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Torino Territorio servizio di pubblicità immobiliare Torino 2 in data 22 gennaio 1973 ai nn.4185/3925 e che si intende qui come letteralmente riportato e trascritto."

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Nell'atto di provenienza del bene a favore dell'esecutato (Allegato 2) viene riportato in merito alle servitù: "I beni oggetto della presente perizia di stima godono di servitù di passaggio pedonale, carraio e nel più ampio modo, nonché anche per ogni opera di urbanizzazione su una striscia di terreno di proprietà del signor [REDACTED] (mappali nn.721 e 722 del F.62 di mappa del C.T.), il tutto da esercitarsi nei modi e, termini di cui all'atto di divisione a rogito dottor [REDACTED] notaio in Chivasso in data 23 dicembre 1972 repertorio n.93659/8484 registrato a Chivasso il 12 gennaio 1973 al numero 71 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Torino Territorio servizio di pubblicità immobiliare Torino 2 in data 22 gennaio 1973 ai nn.4185/3925 e che si intende qui come letteralmente riportato e trascritto."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare si presenta discreto.

Le murature perimetrali risultano presumibilmente realizzate in laterizio e/o pietra, intonacate e tinteggiate. La copertura presenta struttura portante in legno e manto in tegole piane in laterizio.

La scala esterna di accesso, in calcestruzzo, è dotata di copertura in lastre ondulate in vetroresina, attualmente

in cattivo stato di manutenzione in quanto degradata e perforata in più punti.

Le ringhiere del ballatoio risultano in ferro e calcestruzzo; la ringhiera del balconcino lato Nord è in ferro battuto.

Le due camere presentano solai con volte a botte, con altezza interna media pari a circa 2,80 m; gli altri locali sono dotati di solai piani con altezza interna pari a circa 3,00 m.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in graniglia e piastrelle in ceramica; bagno e disimpegno presentano altresì rivestimenti verticali delle pareti in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, completi di ante oscuranti in legno.

Non risultano presenti corpi scaldanti (termosifoni) con generatore di calore (caldaia); è rilevata esclusivamente una stufa a gas collocata nel soggiorno.

I locali presentano doppia esposizione, rispettivamente verso Nord e Sud.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

L'immobile, utilizzato come magazzino/deposito, è in mediocre stato di conservazione e presenta caratteristiche costruttive eterogenee:

- La porzione che si affaccia sul cortile antistante l'abitazione è realizzata in muratura intonacata, con copertura a struttura lignea e manto in tegole piatte in laterizio. Il portone di accesso al deposito, dal cortile, sul lato Nord del fabbricato, è a battente in legno.

- L'altra porzione del fabbricato, di minore altezza, presenta invece struttura e pareti perimetrali in calcestruzzo; la copertura è realizzata con lastre in fibrocemento (presumibilmente contenenti amianto/"eternit").

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1972 al 14/07/2014		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	23/12/1972	93559	8484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	12/01/1972	171	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	22/01/1973	4185	3925
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2014 al 23/12/2015		Denuncia di Successione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torino 2	05/11/2014	3146	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	15/12/2014	39804	29128
Dal 23/12/2015		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	23/12/2015	42196	8661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	20/01/2016	1964	1287
		Trascrizione (accettazione tacita di eredità del in favore della Sig.)			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	20/01/2016	1963	1286

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1972 al 14/07/2014		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	23/12/1972	93559	8484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	12/01/1972	171	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14/07/2014 al 23/12/2015		Denuncia di Successione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torino 2	05/11/2014	3146	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	15/12/2014	39804	29128
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/12/2015		Notaio	23/12/2015	42196	8661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	20/01/2016	1964	1287
		Trascrizione (accettazione tacita di eredità del in favore della Sig.)			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	20/01/2016	1963	1286

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] da Chivasso (TO) in data 23/12/2015 rep.n. 42197/8662
Iscritto a Torino il 21/01/2016
Reg. gen. 228 - Reg. part. 335
Importo: € 104.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Del Tribunale Di Bologna
Iscritto a Bologna il 16/09/2021
Reg. gen. 41307/ - Reg. part. 7021
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.498,52

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino il 01/09/2025
Reg. gen. 39258 - Reg. part. 29273
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, per ogni annotamento a € 294,00 per la trascrizione.

Per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione, ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di €200,00. Tali conteggi verranno effettuati in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione.

A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] da Chivasso (TO) in data 23/12/2015 rep.n. 42197/8662
Iscritto a Torino il 21/01/2016
Reg. gen. 228 - Reg. part. 335
Importo: € 104.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Del Tribunale Di Bologna
Iscritto a Bologna il 16/09/2021
Reg. gen. 41307/ - Reg. part. 7021
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.498,52

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino il 01/09/2025
Reg. gen. 39258 - Reg. part. 29273
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta, in modo indicativo, per ogni annotamento a € 294,00 per la trascrizione.

Per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale il costo base di € 294,00 è soggetto a variazione e andrà aggiornato in base all'importo di aggiudicazione, 0,5% del prezzo di aggiudicazione, ai quali vanno aggiunti € 94,00 con un minimo di €200,00. Tali conteggi verranno effettuati in modo preciso dall'Ufficio competente al momento del deposito della richiesta di cancellazione.

A tali importi, che potrebbero subire variazioni, va aggiunto l'onorario professionale per la redazione, presentazione e ritiro delle pratiche e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

L'immobile ricade in Aree Residenziali esistenti (Art. 36) del PRGC del Comune di CHIVASSO. (All. 6 Estratto PRGC ed estratto Norme Tecniche di Attuazione).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

L'immobile ricade in Aree Residenziali esistenti (Art. 36) del PRGC del Comune di CHIVASSO. (All. 6 Estratto PRGC ed estratto Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 30/01/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Chivasso.

In data 26/02/2026 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Archivio del Comune alcuni titoli edilizi.

Dalla documentazione acquisita è emerso quanto segue:

- Non risultano presenti pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato originario, trattandosi verosimilmente di edificio risalente agli anni '20 del secolo scorso.
- Sono presenti le seguenti pratiche edilizie relative ad ampliamenti successivi del fabbricato (All. 8 Pratiche edilizie da accesso agli atti):
 - Licenza edilizia n. 13406 del 05/12/1974 per ampliamento.
 - Concessione edilizia n. 12933 del 13/02/1984 per ampliamento una tantum.
 - Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 58/92 del 31/03/1992.

L'appartamento di proprietà dell'esecutato, oggetto della presente perizia di stima, è collocato nella porzione originaria del fabbricato (inizi del secolo scorso). Nelle pratiche sopra richiamate, pur in assenza di modifiche riferibili a tale appartamento, esso risulta accorpato all'unità immobiliare formatasi con l'ampliamento, oggi di altra proprietà.

Allo stato attuale risultano due unità immobiliari distinte, intestate a due diversi proprietari, quella relativa agli ampliamenti effettuati a partire dagli anni '70 e quella nel fabbricato originario di proprietà dell'esecutato e oggetto della presente perizia estimativa.

Sul retro del fabbricato, lato Nord, vi è al piano primo un balconcino chiuso su tre lati e coperto da dei serramenti in alluminio, mentre la scala esterna di accesso al piano primo presenta una copertura in lastre ondulate in vetroresina. Tali chiusure/coperture risalgono ad epoca successiva alla costruzione del fabbricato e non risulta siano state ottenute autorizzazioni per la loro installazione.

In mancanza di un titolo edilizio che formalizzi la suddivisione dell'originaria unità in due distinte unità immobiliari, si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria finalizzata a regolarizzare la suddivisione e l'autonomia delle due unità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allegato all'atto di provenienza del bene a favore dell'esecutato (Allegato 2) vi è il Certificato di Prestazione Energetica dell'appartamento (Codice Attestato: 2015 206052 0040 del 22/06/2015) che risulta ora scaduto essendo passati più di 10 anni dalla sua registrazione.

Non risultano presenti corpi scaldanti (termosifoni) con generatore di calore (caldaia); è rilevata esclusivamente una stufa a gas collocata nel soggiorno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 30/01/2025 la sottoscritta ha effettuato richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Chivasso.

In data 26/02/2026 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Archivio del Comune alcuni titoli edilizi.

Dalla documentazione acquisita è emerso quanto segue:

- Non risultano presenti pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato ad uso magazzino.
- Sono presenti però agli atti le seguenti pratiche edilizie relative ad ampliamenti successivi del fabbricato di civile abitazione (All. 8 Pratiche edilizie da accesso agli atti):
 - o Licenza edilizia n. 13406 del 05/12/1974 per ampliamento.
 - o Concessione edilizia n. 12933 del 13/02/1984 per ampliamento una tantum.
 - o Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 58/92 del 31/03/1992.

Nelle pratiche sopra menzionate, dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici, emerge che il fabbricato ad uso magazzino era già esistente all'epoca della presentazione delle istanze volte ad ottenere i titoli sopracitati.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1
Unità immobiliare a destinazione abitativa, situata al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre a un sottotetto non abitabile, presumibilmente realizzato in un'epoca riconducibile agli anni Venti del Novecento. L'accesso avviene dal cortile comune al piano terra mediante scala esterna posta sul lato Sud del fabbricato. L'alloggio, che occupa il piano primo, è raggiungibile tramite ballatoio che si estende lungo l'intero fronte Sud. La distribuzione interna risulta composta da: soggiorno, disimpegno (attualmente utilizzato come cucinino), bagno e due camere. Una camera è dotata di balconcino con affaccio sul lato Nord; l'altra presenta accesso diretto al ballatoio.

L'edificio è ubicato in Castelrosso, frazione del Comune di Chivasso, posta a Nord-Est rispetto al capoluogo comunale, dal quale dista circa 4 km (riferimento: centro storico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 457, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 59.577,20

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il prezzo unitario adottato è desunto da un'indagine di mercato e facendo riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune in cui si trova l'immobile e per immobili di pari categoria e stato conservativo.

L'abbattimento forfettario del 10% viene effettuato considerando la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il metodo di stima utilizzato per i beni oggetto di perizia è quello diretto o sintetico comparativo. Per tale tipologia di edifici, nel comune interessato, esistono significative transazioni commerciali di compravendita tali da costituire una sufficiente base di dati attendibili.

Analizzando i valori richiesti in annunci immobiliari relativi a fabbricati simili, situati nel comune di Chivasso nella frazione Castelrosso, in zone limitrofe, si ottiene una media di 867 €/mq.

Tali dati sono stati confrontati con quelli dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE nel Primo Semestre 2025, in zona suburbana nel Comune di Chivasso.

Per la tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo normale, il valore di mercato indicato va da un minimo di 830 €/mq ad un massimo di 1250 €/mq. Quindi, considerando lo stato di conservazione e la tipologia di finiture presenti negli immobili oggetto di stima, sulla base dei dati di mercato raccolti e in virtù della ritaratura delle fonti d'informazione, tenuto conto della maggiore attendibilità del dato statistico ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene congruo assumere un valore unitario di 940 €/m².



- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T
Locale ad uso magazzino/deposito, facente parte di un basso fabbricato. L'edificio si trova a Castelrosso, una piccola frazione del Comune di Chivasso situata a Nord-Est rispetto al capoluogo, da cui dista circa 4 km (riferimento centro storico).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 457, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 931
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.528,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene 2, vale quanto già riportato per il bene 1.

Si è fatto riferimento ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, relativi a immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE nel Primo Semestre 2025, in zona suburbana nel Comune di Chivasso.

Si è considerata la tipologia "Abitazioni civili" in quanto non è presente una categoria specifica per magazzini/depositi, ma assumendo un coefficiente riduttivo 0,4 per il calcolo della superficie convenzionale. Quindi da una superficie lorda di 28,5 mq si è ottenuta una superficie convenzionale di 11,20 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1	63,38 mq	940,00 €/mq	€ 59.577,20	100,00%	€ 59.577,20
Bene N° 2 - Deposito Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T	11,20 mq	940,00 €/mq	€ 10.528,00	100,00%	€ 10.528,00
Valore di stima:					€ 70.105,20

Valore di stima: € 70.105,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	2.700,00	€
Rimozione copertura in eternit del magazzino e sostituzione con altro materiale (valore relativo alla sola quota di proprietà)	1.500,00	€
Rimozione serramenti alluminio a chiusura del balconcino lato Nord	200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 56.694,68

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo da me effettuato in data 11/02/2026, ho potuto constatare che, per quanto riguarda il fabbricato ad uso deposito (Bene 2), lo stato dei luoghi non è conforme a quanto risulta rappresentato nella planimetria catastale.

In particolare, dal rilievo eseguito emerge che la planimetria catastale riporta una parete sul lato Ovest che dovrebbe separare il magazzino da un'unità appartenente ad altra ditta; tuttavia, sul posto tale parete non è presente e il magazzino si presenta come un unico ambiente, aperto verso un'altra proprietà.

Inoltre all'interno del fabbricato è presente una parete in mattoni, collocata a circa 10 m dal portone d'ingresso presente sul lato Nord, che non risulta indicata nella planimetria catastale (si veda l'All. 7 - Documentazione Fotografica, in particolare foto 5 e 8). Tale parete, di fatto, suddivide il fabbricato e isola una porzione che non è accessibile dalla parte oggetto di esecuzione. Da quanto rilevato e dal confronto con l'estratto di mappa catastale, questa porzione sembrerebbe insistere su un mappale diverso, riconducibile ad altra proprietà (particella 721).

Ne consegue che una piccola porzione del magazzino oggetto di esecuzione immobiliare, posta a Sud e avente una superficie di circa 4,5 mq, risulta chiusa da una parete che ne limita l'accesso e che, con ogni probabilità, ricade su mappale di altra proprietà. Per avere una definizione più precisa dell'entità e dell'esatta collocazione delle difformità, potrebbe essere utile eseguire un rilievo topografico su punti fiduciali e procedere con le pratiche e variazioni catastali eventualmente necessarie.

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

Bollengo, li 15/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Segattini Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato stato civile eseguito
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Estratto di PRG e Norme
- ✓ N° 7 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 8 Pratiche edilizie da accesso agli atti
- ✓ N° 9 Ispezione ipotecaria aggiornata 03/03/2026

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1
Unità immobiliare a destinazione abitativa, situata al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre a un sottotetto non abitabile, presumibilmente realizzato in un'epoca riconducibile agli anni Venti del Novecento. L'accesso avviene dal cortile comune al piano terra mediante scala esterna posta sul lato Sud del fabbricato. L'alloggio, che occupa il piano primo, è raggiungibile tramite ballatoio che si estende lungo l'intero fronte Sud. La distribuzione interna risulta composta da: soggiorno, disimpegno (attualmente utilizzato come cucinino), bagno e due camere. Una camera è dotata di balconcino con affaccio sul lato Nord; l'altra presenta accesso diretto al ballatoio. L'edificio è ubicato in Castelrosso, frazione del Comune di Chivasso, posta a Nord-Est rispetto al capoluogo comunale, dal quale dista circa 4 km (riferimento: centro storico).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 457, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Aree Residenziali esistenti (Art. 36) del PRGC del Comune di CHIVASSO. (All. 6 Estratto PRGC ed estratto Norme Tecniche di Attuazione).
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T
Locale ad uso magazzino/deposito, facente parte di un basso fabbricato. L'edificio si trova a Castelrosso, una piccola frazione del Comune di Chivasso situata a Nord-Est rispetto al capoluogo, da cui dista circa 4 km (riferimento centro storico).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 457, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 931
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Aree Residenziali esistenti (Art. 36) del PRGC del Comune di CHIVASSO. (All. 6 Estratto PRGC ed estratto Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 56.694,68



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.694,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 457, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	63,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione abitativa, situata al primo piano di un fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre a un sottotetto non abitabile, presumibilmente realizzato in un'epoca riconducibile agli anni Venti del Novecento. L'accesso avviene dal cortile comune al piano terra mediante scala esterna posta sul lato Sud del fabbricato. L'alloggio, che occupa il piano primo, è raggiungibile tramite ballatoio che si estende lungo l'intero fronte Sud. La distribuzione interna risulta composta da: soggiorno, disimpegno (attualmente utilizzato come cucinino), bagno e due camere. Una camera è dotata di balconcino con affaccio sul lato Nord; l'altra presenta accesso diretto al ballatoio. L'edificio è ubicato in Castelrosso, frazione del Comune di Chivasso, posta a Nord-Est rispetto al capoluogo comunale, dal quale dista circa 4 km (riferimento: centro storico).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - via Sant'Antonio 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 457, Sub. 5, Categoria C2, Graffato 931	Superficie	11,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino/deposito, facente parte di un basso fabbricato. L'edificio si trova a Castelrosso, una piccola frazione del Comune di Chivasso situata a Nord-Est rispetto al capoluogo, da cui dista circa 4 km (riferimento centro storico).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] da Chivasso (TO) in data 23/12/2015 rep.n. 42197/8662
Iscritto a Torino il 21/01/2016
Reg. gen. 228 - Reg. part. 335
Importo: € 104.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Del Tribunale Di Bologna
Iscritto a Bologna il 16/09/2021
Reg. gen. 41307/ - Reg. part. 7021
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.498,52

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino il 01/09/2025
Reg. gen. 39258 - Reg. part. 29273
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA SANT'ANTONIO 23, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] da Chivasso (TO) in data 23/12/2015 rep.n. 42197/8662
Iscritto a Torino il 21/01/2016
Reg. gen. 228 - Reg. part. 335
Importo: € 104.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Del Tribunale Di Bologna
Iscritto a Bologna il 16/09/2021
Reg. gen. 41307/ - Reg. part. 7021
Importo: € 20.000,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.498,52

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino il 01/09/2025
Reg. gen. 39258 - Reg. part. 29273
Formalità a carico della procedura