



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.



promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto SALUSTRI



geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.600,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

All'udienza del 04/07/2025, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), email patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 01.9831661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n.4 (Coord. Geografiche: 45°08'N 7°46'E)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09/04/2025 ai n.ri Reg. gen.14827- Reg. part. 11073

LOTTO UNICO

- **Quota colpita** – 1/1 della proprietà in capo a omissis
- Comune di Settimo Torinese (TO) via Rubattino n.4, fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su vano scala, cucina, soggiorno, ripostiglio nel sottoscala, scala interna di accesso alla zona notte posta al piano primo, suddiviso in due camere, una di esse con bagno, corridoio di disimpegno, balcone e ripostiglio sul pianerottolo interpiano della scala. Al pieno terreno, con ingresso dal cortile comune. due locali destinati a ripostiglio, una lavanderia con piccolo wc.
- **Dati catastali** :- Comune di Settimo Torinese (TO) Catasto Fabbricati:
Fg. n.30 n.430 sub.7 via Rubattino n.4 p.T/1 Cat.A/3 cl.1 vani 6,5 RC. 386,05
- **Valore di Mercato** - € 171.598,50
- **Base d'asta** - € 148.600,00
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** il bene è occupato dalla debitrice esecutata e famigliari.
- **NOTE:** si evidenziano delle irregolarità edilizie, descritte a pag.12

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Settimo Torinese, centro urbano di notevoli dimensioni, posto a confine con la città di Torino, alla quale è comodamente collegato.

Il compendio è ubicato in zona periferica, a sud-est rispetto al centro città, al limite del centro abitato, alla via Rubattino n.4.

Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, porzione di un edificio a cortina, elevato a due piani fuori terra, con orientamento est-ovest, il bene in oggetto è libero su tre lati con un lato in aderenza al fabbricato adiacente.

All'immobile si accede attraverso passo carraio e cortile comune.

L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su vano scala, cucina, soggiorno, ripostiglio nel sottoscala. Con scala interna si accede alla zona notte posta al piano primo, suddiviso in due camere, una di esse con bagno, corridoio di disimpegno, balcone e ripostiglio sul pianerottolo interpiano della scala. Al pieno terreno, con ingresso dal cortile comune, vi sono due locali destinati a ripostiglio, una lavanderia con piccolo wc.

Il fabbricato è inoltre dotato di un'area verde esclusiva, posta nella zona retrostante all'edificio, della superficie di mq. 55 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n.4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata risulta in separazione dei beni, come dall'estratto dell'atto di matrimonio per riassunto rilasciato dal Comune di Settimo Torinese in data 25.09.2025.

CONFINI

L'immobile confina con la via Rubattino, le particelle 2308 e 2355 del Foglio 30, l'unità immobiliare al Foglio 30 n.430 sub.8 ed il cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,10 mq	159,90 mq	1,00	159,90 mq	3,35 m	T-1
Locali accessori	27,05 mq	36,50 mq	0,50	18,25 mq	3,20 m	T
Balcone scoperto	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				180,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2001 al 01/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 430, Sub. 7 Categoria A3
Dal 01/02/2002 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 430, Sub. 7 Categoria A3
Dal 14/06/2007 al	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati

08/06/2016		Fg. 30, Part. 430, Sub. 7 Categoria A3
Dal 08/06/2016 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 430, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 6,5 mq Rendita € 386,05 Piano T-1

L'immobile risulta correttamente intestato in capo all'esecutata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	430	7		A3	1	6,5		386,05 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 06.02.2015 al prot. TO0065882 per "Bonifica superficie incoerente".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è discreto.

Si segnala la presenza di umidità di risalita alla base dei muri perimetrali in piano terreno; al piano primo, presumibilmente a causa di un'infiltrazione del tetto ora risolta, in alcuni punti la tinteggiatura risulta ammalorata.

PARTI COMUNI

L'immobile ora in proprietà all'esecutata, veniva acquisito dal Sig. **** Omissis **** mediante atto di divisione tra fratelli, a Rogito Notaio Eugenio MINASI del 1.02.2002 Rep.73446/10586, trascritto a Torino 2 il 26.02.2002 ai nn.ri 8360 e 5754. L'atto regolamentava le parti comuni tra le proprietà dividenti, con i

geometra Patrizia VALLO
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

seguenti accordi: "I beni si intendono assegnati e rispettivamente ricevuti ed accettati da ognuna delle parti condividenti nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi attualmente trovansi, una alle accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive. E' compreso in ciascuno dei due lotti il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione, del cortile quale appare puntinato e delimitato in tinta gialla nell'allegata planimetria e di tutte le altre parti che, a norma e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono da ritenersi comuni. Le parti intendo precisare che, attraverso il cortile comune dell'immobile diviso, si accede all'immobile di loro proprietà comune delimitato dalle lettere A - B - C - D - E - F - A nell'allegata planimetria". La succitata planimetria, posta tra gli allegati, identificava come parti comuni, tutta la corte, pilastri e cancello dell'ingresso carrajo. Il cortile è catastalmente rappresentato nell'elaborato planimetrico, ma non è identificato con un riferimento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nel capitolo relativo alle "PARTI COMUNI", all'atto di divisione del 1.02.2002, veniva allegata una planimetria illustrativa relativa alle assegnazioni dei lotti e delle servitù, nello specifico in corrispondenza del cortile veniva indicato quanto segue: "Corte comune gravata da servitù di passaggio ampio ed incondizionato a favore dell'area A - B - C - D - E - F - A", tale area, all'epoca della divisione, rispondeva alla particella 226 del Foglio 30, ora identificata con i mappali 211 e 2091 del Foglio 30. A fronte di quanto sopra, la corte risulta gravata da una servitù passaggio a favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima, ha struttura portante in muratura, volte in mattoni e solai latero-cementizi, tramezzi in muratura, tetto con orditura in legno e sovrasti coppi in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in pietra sulla facciata prospiciente la corte.

I serramenti esterni del fabbricato sono in legno, con vetro semplice ed avvolgibili in legno, il portoncino d'ingresso è in legno, tutti i serramenti dei locali accessori (ripostigli e lavanderia esterni) sono in metallo.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno tamburato con specchiatura in vetro.

I pavimenti del piano terreno sono tutti in ceramica, la lavanderia ha pavimento in clinker, i due ripostigli hanno piastrelle in ceramica; la scala interna è rivestita in marmo, le camere al piano primo sono pavimentate con parquet posato a spina di pesce, il bagno del piano primo ha pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari di media qualità. Le pareti interne sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati.

Il balcone è pavimentato ed è dotato di parapetto metallico.

Il marciapiede antistante la casa è rivestito in pietra, il cortile è in battuto di cemento, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello metallico ad apertura scorrevole automatizzato.

La zona retrostante al fabbricato, destinata a verde, è delimitata da un muretto in cls con soprastante grigliato metallico.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento centralizzato, con caldaia autonoma alimentata a gas metano e termosifoni.



Non si sono reperite le certificazioni degli impianti singoli.



STATO DI OCCUPAZIONE

La debitrice esecutata risulta residente presso l'immobile oggetto di procedura, unitamente al nucleo familiare, costituito dalla stessa, dal marito e dai tre figli, di cui due minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1973 al 01/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di omissis			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Torino 2	01/02/1974	5430	4718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Uff.del Registro di Torino	24/07/1973	9	4262		
Dal 01/02/2002 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eugenio MINASI	01/02/2002	73446	10586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Torino 2	26/02/2002	8360	5754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Torino II U.E.	20/02/2002	1286			

geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

Dal 14/06/2007 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella POLI CAPPELLI	14/06/2007	11723	6548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Torino 2	19/06/2007	32649	19216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/06/2016	**** Omissis ****	Decreto di trasferimeneto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI TORINO	08/06/2016			466	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Torino 2	01/07/2016			25805	17308
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche esperite, per il bene oggetto di esecuzione, non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis ****, deceduto il 17.02.1973.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 19/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 23/06/2022
Reg. gen. 28365 - Reg. part. 5285
Quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 20/06/2022
N° repertorio: 4586
Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7, e altri beni non oggetto della presente procedura.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 02/03/2023
Reg. gen. 8644 - Reg. part. 1231
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/02/2023
N° repertorio: 1386
Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7, e altri beni non oggetto della presente procedura.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 02/03/2023
Reg. gen. 8643 - Reg. part. 1230
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/02/2023
N° repertorio: 1386
Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7, e altri beni non oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca a concessione amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Torino 2 il 05/07/2024
Reg. gen. 29182 - Reg. part. 4647
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Ag.Entrate-Riscossione
Data: 04/07/2024
N° repertorio: 11594
N° raccolta: 11024
Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7.
- **Ipoteca a concessione amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Torino 2 il 05/07/2024
Reg. gen. 29181 - Reg. part. 4646
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Ag.Entrate-Riscossione
Data: 04/07/2024
N° repertorio: 11593
N° raccolta: 11024
Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 09/04/2025
Reg. gen. 14827 - Reg. part. 11073
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento colpiva in beni in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7.

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:

- Ipoteca giudiziale 0,50% da calcolare sul valore di aggiudicazione, oltre ai bolli da 35,00 € e 59,00 € per ogni ipoteca giudiziale;
 - Pignoramento immobiliare 294,00 euro.
- Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Settimo Torinese è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.59-9372 del 7.10.1991 e successive varianti parziali e strutturali, attualmente è stata approvata la Variante Generale don Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 29.02.2024, n.38, ai sensi dell'art.17, comma 5 della Legge 56/77.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risulta anteriore al 1.09.1967, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese, risulta che il fabbricato sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

-**Autorizzazione Edilizia n.5/78 rilasciata in data 26.01.1978** a **** Omissis **** al fine di "riparare il tetto pericolante del fabbricato di sua proprietà";

-**Autorizzazione Edilizia n.80/79 rilasciata in data 16.10.1979** a **** Omissis **** per "rifacimento dell'intonaco della facciata e riparazione del balcone del fabbricato";

-**Autorizzazione Edilizia n.43/89 rilasciata in data 23.10.1989** a **** Omissis ****, per l'esecuzione di "tratti di recinzione";

-**Titolo abilitativo in Sanatoria – Pratica n.2547 del 31.07.1986** alla **** Omissis **** per "a) cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a servizi dell'attività artigianale, indicato in planimetria con il numero 6; b) ampliamento del fabbricato di mq. 108,21 mediante chiusura della tettoia con destinazione laboratori e ufficio a servizio dell'attività artigianale, indicato in planimetria con i numeri 1-2 (altra proprietà) 3-4";

- **Titolo abilitativo in Sanatoria – Pratica n.2548 del 31.07.1986** a **** Omissis **** per "a) realizzazione del wc e balcone, indicati in planimetria con i numeri 7-8; b)- c)- d) interventi non riguardanti il compendio oggetto di stima; e) cambio di destinazione del locale P.T. in residenziale, indicato in planimetria con il numero 2.

Tutte le pratiche in sanatoria, sono state richieste a nome di **** Omissis ****, che all'epoca delle richieste erano comproprietari degli immobili, ne consegue che allo stato attuale, ovvero con i passaggi di proprietà avvenuti nel corso degli anni, alcune porzioni di immobili risultino ora in proprietà a terzi.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, la situazione raffigurata nell'elaborato grafico allegato ai titoli abilitativi in sanatoria, risulta parzialmente difforme dallo stato di fatto.

Al piano terreno il blocco servizi ha un solo wc in luogo di due, il locale destinato ad ufficio è attualmente un ripostiglio, e l'attuale cucina, in passato era suddivisa in cucina e tinello.

Tali modifiche sono state realizzate nel corso degli anni, in assenza di regolari pratiche edilizie, ne consegue che, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, sarà necessario presentare una pratica in sanatoria sia per il cambio di destinazione d'uso dei locali in passato destinati all'attività di lavanderia, che per le modifiche interne.

In via del tutto previsionale, si ipotizza una spesa complessiva, comprensiva di sanzione e spese professionali, per la redazione della pratica edilizia pari a € 5.500,00.

Mancano tutte le certificazioni degli impianti, in quanto non reperite dalla scrivente.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Allo stato attuale non sussistono oneri condominiali, in futuro potrebbero competere spese derivate dalla manutenzione del cancello d'ingresso e della pavimentazione del cortile comune.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, periferica rispetto al centro città, caratteristiche e peculiarità della zona, con parti di nuovo impianto ed altre di epoca meno recente, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort dei locali, consistenza e situazione del mercato immobiliare.

Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al primo semestre del 2025, nonché della comparazione con il valore medio unitario di immobili attualmente in vendita nel Comune di Settimo Torinese.

Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n.4

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Settimo Torinese, centro urbano di notevoli dimensioni, posto a confine con la città di Torino, alla quale è comodamente collegato. Il compendio è ubicato in zona periferica, a sud-est rispetto al centro città, al limite del centro abitato, alla via Rubattino n.4. Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, porzione di un edificio a cortina, elevato a due piani fuori terra, con orientamento est-ovest, il bene in oggetto è libero su tre lati con un lato in aderenza al fabbricato adiacente. All'immobile si accede attraverso passo carraio e cortile comune. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su vano scala, cucina, soggiorno, ripostiglio nel sottoscala. Con scala interna si accede alla zona notte posta al piano primo, suddiviso in due camere, una di esse con bagno, corridoio di disimpegno, balcone e ripostiglio sul pianerottolo interpiano della scala. Al pieno terreno, con ingresso dal cortile comune, vi sono due locali destinati a ripostiglio, una lavanderia con piccolo wc. Il fabbricato è inoltre dotato di un'area verde esclusiva, posta nella zona retrostante all'edificio, della superficie di mq. 55 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 171.598,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Settimo Torinese	180,63 mq	950,00 €/mq	€ 171.598,50	100,00%	€ 171.598,50

geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



13 di 19

(TO) - via Rubattino n.4					
Valore di stima:					€ 171.598,50

Valore di stima: € 171.598,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Regolarizzazioni edilizie e redazione APE	5.800,00	€

Valore finale di stima: € 148.600,00

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

Caluso, li 20 novembre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vallo Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione Decreto di Trasferimento
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento situazione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio per riassunto

geometra Patrizia VALLO
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica esterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica interni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "A" Atto divisionale del 1.02.2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pratica Edilizia - Autorizzazione Edilizia n.5/78
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pratica Edilizia - Autorizzazione Edilizia n.80/79
- ✓ N° 2 Altri allegati - Pratica Edilizia - Autorizzazione Edilizia n.43/89
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratica Edilizia - Titolo abilitativo in sanatoria n.2547/1986 n.5/78
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratica Edilizia - Titolo abilitativo in sanatoria n.2548/1986
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di stima versione PRIVACY

geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n.4
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Settimo Torinese, centro urbano di notevoli dimensioni, posto a confine con la città di Torino, alla quale è comodamente collegato. Il compendio è ubicato in zona periferica, a sud-est rispetto al centro città, al limite del centro abitato, alla via Rubattino n.4. Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, porzione di un edificio a cortina, elevato a due piani fuori terra, con orientamento est-ovest, il bene in oggetto è libero su tre lati con un lato in aderenza al fabbricato adiacente. All'immobile si accede attraverso passo carraio e cortile comune. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su vano scala, cucina, soggiorno, ripostiglio nel sottoscala. Con scala interna si accede alla zona notte posta al piano primo, suddiviso in due camere, una di esse con bagno, corridoio di disimpegno, balcone e ripostiglio sul pianerottolo intermedio della scala. Al pieno terreno, con ingresso dal cortile comune, vi sono due locali destinati a ripostiglio, una lavanderia con piccolo wc. Il fabbricato è inoltre dotato di un'area verde esclusiva, posta nella zona retrostante all'edificio, della superficie di mq. 55 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Settimo Torinese è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.59-9372 del 7.10.1991 e successive varianti parziali e strutturali, attualmente è stata approvata la Variante Generale don Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 29.02.2024, n.38, ai sensi dell'art.17, comma 5 della Legge 56/77.

Prezzo base d'asta: € 148.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.600,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	180,63 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è discreto. Si segnala la presenza di umidità di risalita alla base dei muri perimetrali in piano terreno; al piano primo, presumibilmente a causa di un'infiltrazione del tetto ora risolta, in alcuni punti la tinteggiatura risulta ammalorata.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Settimo Torinese, centro urbano di notevoli dimensioni, posto a confine con la città di Torino, alla quale è comodamente collegato. Il compendio è ubicato in zona periferica, a sud-est rispetto al centro città, al limite del centro abitato, alla via Rubattino n.4. Il pignoramento colpisce un fabbricato residenziale, porzione di un edificio a cortina, elevato a due piani fuori terra, con orientamento est-ovest, il bene in oggetto è libero su tre lati con un lato in aderenza al fabbricato adiacente. All'immobile si accede attraverso passo carraio e cortile comune. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su vano scala, cucina, soggiorno, ripostiglio nel sottoscala. Con scala interna si accede alla zona notte posta al piano primo, suddiviso in due camere, una di esse con bagno, corridoio di disimpegno, balcone e ripostiglio sul pianerottolo interpiano della scala. Al pieno terreno, con ingresso dal cortile comune, vi sono due locali destinati a ripostiglio, una lavanderia con piccolo wc. Il fabbricato è inoltre dotato di un'area verde esclusiva, posta nella zona retrostante all'edificio, della superficie di mq. 55 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 23/06/2022

Reg. gen. 28365 - Reg. part. 5285

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 20/06/2022

N° repertorio: 4586

Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7, e altri beni non oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 02/03/2023

Reg. gen. 8643 - Reg. part. 1230

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 15/02/2023

N° repertorio: 1386

Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7, e altri beni non oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 02/03/2023

Reg. gen. 8644 - Reg. part. 1231

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 15/02/2023

N° repertorio: 1386

Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7, e altri beni non oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca a concessione amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 05/07/2024

Reg. gen. 29181 - Reg. part. 4646

Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

geometra Patrizia VALLO

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Ag.Entrate-Riscossione
Data: 04/07/2024
N° repertorio: 11593
N° raccolta: 11024



Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7.

- **Ipoteca a concessione amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 05/07/2024
Reg. gen. 29182 - Reg. part. 4647
Quota: 1/1

Importo: **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: **** Omissis ****

Rogante: Ag.Entrate-Riscossione

Data: 04/07/2024

N° repertorio: 11594

N° raccolta: 11024

Note: L'ipoteca giudiziale colpiva in beni in esecuzione in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 09/04/2025
Reg. gen. 14827 - Reg. part. 11073

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento colpiva in beni in Settimo Torinese al Fg.30 n.430 sub.7.

