



# TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 332/2025

## Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

**Dott.ssa IVANA PEILA**

Creditore Procedente

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

|                                       |                            |               |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Trascrizione atto pignoramento</b> | nota del<br>23 maggio 2025 | N. ri<br>8880 |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|

**QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>QUOTA COLPITA</b>  | 1/1  |
| <b>DESTINAZIONE</b>   | Appartamento sito al piano primo (2° f.t) in edificio plurifamiliare composto da due camere, cucina, due ripostigli, disimpegno, servizio igienico e balcone.<br>Via Cottolengo n. 50 - 10048 Vinovo |
| <b>DATI CATASTALI</b> | N.C.E.U. Foglio 23 Mappale 75 Sub. 16 (cat. A/2)   |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO</b>    | <b>€ 92.448,00</b> |
| <b>VALORE A BASE D'ASTA</b> | <b>€ 88.950,00</b> |

**SINTESI ACCERTAMENTI**

|   |
|---|
| <b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> Corrisponde  |
| <b>Comproprietari non eseguiti:</b> Non sussistono  |
| <b>Documentazione ex art. 567cpc:</b> Conforme  |
| <b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> Sussiste  |
| <b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> Non sussistono vincoli di trasferibilità                        |
| <b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b><br>Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita. |
| <b>Stato di occupazione:</b> libero   |

## Sommario

|  |           |
|--|-----------|
| 0. Premessa .....  | 6         |
| 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....  | 7         |
| <b>2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'</b> .....                                      | <b>11</b> |
| 3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO .....  | 15        |
| 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI .....  | 16        |
| 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. ....  | 16        |
| 6. SPESE CONDOMINIALI.....   | 19        |
| 7. PRATICHE EDILIZIE.....  | 19        |
| 8. REGOLARITA' EDILIZIA.....   | 21        |
| 9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....   | 23        |
| 10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020<br>(LEGGE DI BILANCIO); ..... | 27        |

Il sottoscritto ing. Barbero Fabio con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominato Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

*“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

*8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

*9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

*10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);*

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

## **0. Premessa**

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione e/o comodati in corso di validità (DP I Torino - UT Moncalieri RIF.PROT. 199668/2025), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato IVG per la data del 6 novembre 2025 ore 15:00; in tale occasione nessuno si presentava in nome e per conto del debitore e dunque non era possibile accedere all'immobile pignorato.

Il giorno 22 dicembre 2025 alle ore 14:15, si provvedeva ad eseguire, congiuntamente al custode nominato IVG, secondo sopralluogo presso l'immobile; in tale occasione l'accesso veniva consentito dall'esecutato sig. [REDACTED]

Alle ore 14.30 circa terminavano le operazioni di rilievo.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

\*\*\*

## 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Vinovo e fa parte di uno stabile plurifamiliare con accesso da Via Cottolengo n. 50; è costituito da un appartamento sito al piano primo (2° f.t) di edificio a tre piani fuori terra; risulta essere abitazione in categoria catastale A/2 di consistenza 3,5 vani, ed è identificata catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 23, Mapp. 75, Sub. 16 (A/2) di superficie catastale 80 mq, Via Cottolengo n. 50 –  
Piano 1.



*Fig. 1 - Complesso plurifamiliare di cui fa parte l'immobile pignorato  
Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO) – (fonte google maps)*

Al catasto terreni il fabbricato in cui è ubicata l'unità pignorata è censito al Fg. 23 mapp. 632 – ente urbano.

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:



***Fig. 2 – Comune di Vinovo***

***Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato***

***N.C.T. Fg. 23 Mapp. 632***

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- o Al Catasto Urbano:

Foglio 23, Mappale 75, Sub. 16 (A/2), Via Cottolengo n. 50, P 1 - Vinovo

| DATI IDENTIFICATIVI |            |      | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                      |          |
|---------------------|------------|------|---------------------|--------|-------------|----------------------|----------|
| foglio              | particella | Sub. | categoria           | classe | consistenza | Superficie catastale | rendita  |
| 23                  | 75         | 16   | A/2                 | 1      | 3,5 vani    | 80 mq                | € 343,44 |

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Appartamento al piano primo (2° f.t) in categoria catastale A/2 in edificio plurifamiliare composto da: due camere, cucina, due ripostigli, disimpegno, servizio igienico e balcone.  
Coerenze alloggio: a nord mappale 1278 e 509, a est mappale 509 e 511, a sud altra unità immobiliare e balcone comune, a ovest balcone comune.

Dalle verifiche effettuate non risulta menzionato nell'atto di provenienza specifico regolamento di condominio, né risulta trascrizione del medesimo ed infine nulla è stato fornito durante le oopp.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale, non conforme rispetto allo stato di fatto ed urbanisticamente e di cui si tratterà nel seguito.

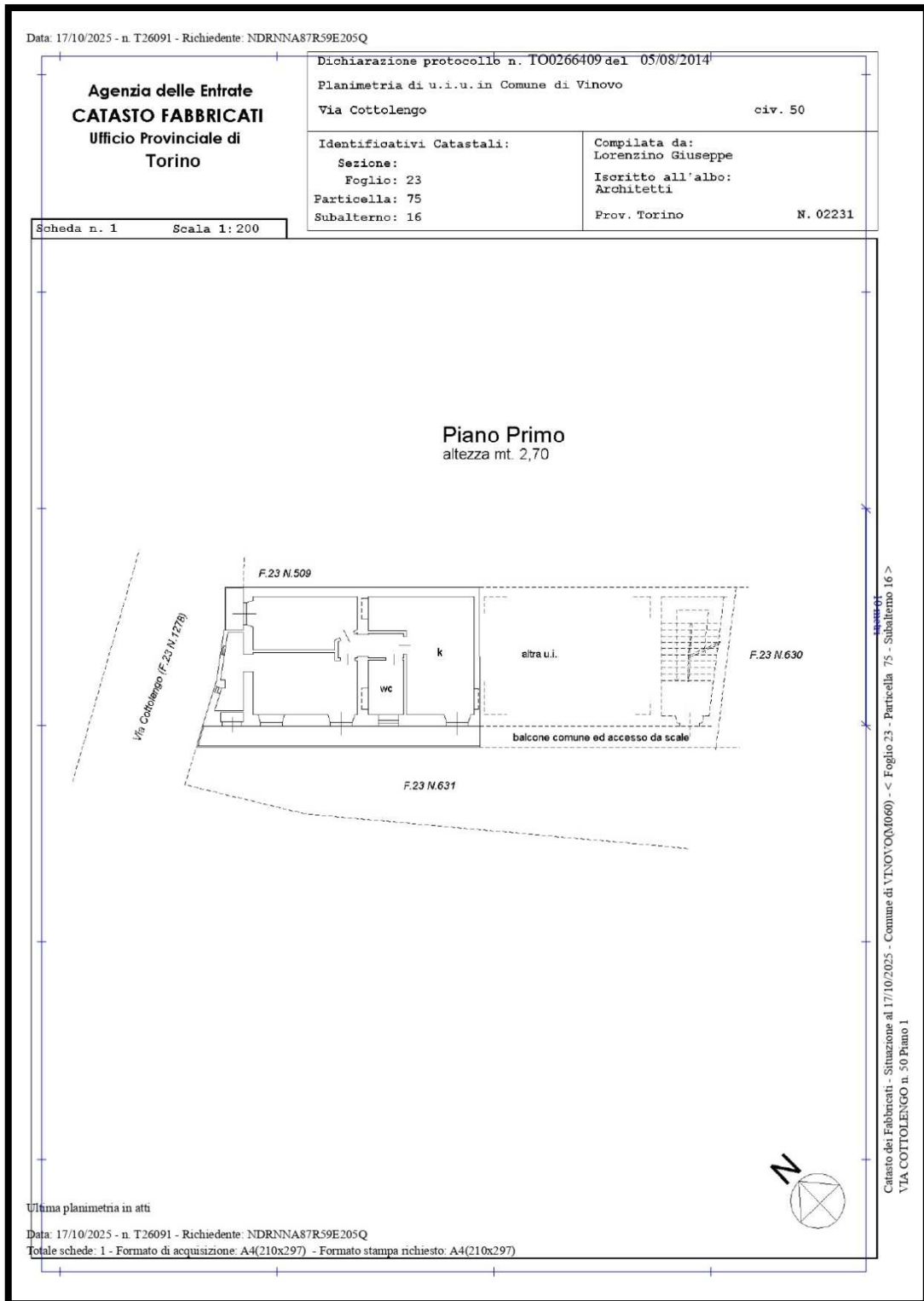


Fig. 3 – Planimetria catastale prot. n. TO0266409 Fg. 23 Mapp. 75 Sub 16 → A/2 P.1

## 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Vinovo, identificativi:

- Foglio 23, Mappale 75, Sub. 16 (A/2) – Via Cottolengo n. 50, Vinovo

risulta trascritto in data 23 maggio 2025 presso la Conservatoria Torino 2.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile a quella data era:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 all'esecutato sig.re:

- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne al sig.re [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Leonardo Cappetta in data 15 gennaio 2010 Rep. n. 57123/15180 trascrizione del 20 gennaio 2010 al Reg. Gen. N° 2565 Reg. Part. N° 1640

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TO)

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 23 Mappale 75 Sub. 16 – Via Cottolengo n. 50 –  
Vinovo (TO)**

L'immobile, per l'intera proprietà, pervenne alla sig.ra [REDACTED] in forza di:

- 2) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Leonardo Cappetta in data 20 settembre 2007 Rep. n. 54964/13415 trascrizione del 26 settembre 2007 al Reg. Gen. N° 51849 Reg. Part. N° 30730

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED] nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

**CONTRO SOGG. N° 2:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 23 Mappale 75 Sub. 14 – Via Cottolengo n. 50 –  
Vinovo (TO)**

L'immobile, per l'intera proprietà, pervenne ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in data anteriore al ventennio e per la precisione con atto di compravendita a rogito notaio Luca Giordano in data 29 aprile 2004 rep n. 2486/165, trascrizione del 03/05/2004 al Reg. Gen. N° 20300 Reg. Part. N° 13645.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 dal 05/08/2015**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2015 Pratica n. TO0355019 in atti dal 05/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 197159.1/2015)

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 dal 05/08/2014**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. TO0266409 in atti dal 05/08/2014 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 207419.1/2014)

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 dal 24/02/2011**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. TO0157649 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 60720.1/2011)

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 dal 30/07/2010**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2010 Pratica n. TO0506895 in atti dal 30/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49596.1/2010)

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 16 dal 30/07/2009**

Dati derivanti da: DIVISIONE del 30/07/2009 Pratica n. TO0569664 in atti dal 30/07/2009 DIVISIONE (n. 146592.1/2009)

- **Foglio 23 mappale 75 Sub. 14 che ha originato il precedente dal 19/01/2007**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/01/2007 Pratica n. TO0028428 in atti dal 19/01/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4028.1/2007)

Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è stato originato giusta divisione del 30/07/2009 Pratica n. TO0569664 in atti dal 30/07/2009 divisione (n. 146592.1/2009), dalla soppressione del seguente bene: NCEU Foglio 23 mappale 75 Sub. 14 nat. A/3 vani 4.5 che a sua volta è stato originato giusta variazione del 19/01/2007 Pratica n. TO0028428 in atti dal 19/01/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 4028.1/2007), dalla soppressione dei seguenti beni:

NCEU Foglio 23 mappale 75 Sub. 5 nat. A/4 vani 3

NCEU Foglio 23 mappale 75 Sub. 6 nat. A/4 vani 2.5

NCEU Foglio 23 mappale 75 Sub. 7 nat. A/4 vani 2,

quest'ultimi a loro volta originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un maggior fabbricato, quest'ultimo identificato al NCT Al fg. 23 mapp. 632 – ente urbano di superficie 128 mq.

\*\*\*

### **3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo di un edificio plurifamiliare di antica costruzione con accesso pedonale e carraio da Via Cottolengo n. 50, nel centro storico del Comune di Vinovo.

L'immobile pignorato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione tra il 2004 e il 2009. La struttura portante è in muratura mista (pietrame e mattoni), con solai in legno originali dell'epoca di edificazione per la cucina e in laterocemento per il resto degli ambienti, la copertura del fabbricato è in legno a falde inclinate con tegole in laterizio. L'edificio non è servito da ascensore.

L'appartamento è ubicato al primo piano (2° f.t.) di un edificio composto da tre piani fuori terra ed è dotato di accesso dal piano terra dal cortile comune tramite scala interna e balcone comune dal quale si accede all'abitazione.

L'unità si compone di ingresso su cucina, disimpegno, due camere, due ripostigli, servizio igienico e balcone.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava trascurato in quanto non abitato da tempo, tuttavia le condizioni generali apparivano discrete.

I pavimenti sono in parte in gres, in parte in laminato, le pareti interne intonacate e in parte rivestite con piastrelle in ceramica per il locale bagno e cucina. I serramenti sono in PVC con vetro camera.

Le pareti, sia interne che esterne, si presentavano al momento del sopralluogo in parte ammalorate con distacchi visibili di intonaco e vernice.

Il sistema di riscaldamento è autonomo, con generatore alimentato a gas naturale installato all'esterno in un vano dotato di sportello. La stessa caldaia provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. È presente predisposizione sistema split per climatizzazione invernale estiva.

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e verosimilmente funzionanti.

Sono presenti lievi difformità interne consistenti nella realizzazione di un ripostiglio tra camera e cucina con accesso da disimpegno e una porta tra le due camere, non presenti in planimetria catastale e non previsti a progetto.

#### 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 22 dicembre 2025, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava libero.

#### 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 2, alla data del 30/01/2026, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti e che si riportano nel seguito. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 28 aprile 2025 rep. N. 8880, trascrizione del 23 maggio 2025 al Reg. Gen. N° 22450 Reg. Part. N° 16820.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

C.F. [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

#### IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

**N.C.E.U.: Fg. 23 Mappale 75 Sub. 16 – Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO)**

- 2) **ATTO:** ipoteca legale derivante da ruolo ( (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 9 maggio 2011 rep. N. 580/11011, iscrizione del 17 maggio 2011 al Reg. Gen. N° 20481 Reg. Part. N° 3938.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TO)

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED] con sede in Torino (TO)

C.F. [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'**

**N.C.E.U.: Fg. 23 Mappale 75 Sub. 16 – Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO)**

- 3) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio dott. Leonardo Cappetta in data 15 gennaio 2010 rep. N. 57124/15181, iscrizione del 20 gennaio 2010 al Reg. Gen. N° 2566 Reg. Part. N° 392.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (TO)

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

C.F. [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'**

**N.C.E.U.: Fg. 25 Mappale 75 Sub. 16 – Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO)**

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

## 6. SPESE CONDOMINIALI

Non è stata fornita nessuna documentazione condominiale ufficiale. Tuttavia, in sede di oopp, l'esecutato dichiarava che vi fosse una ripartizione interna gestita tra i comproprietari delle unità immobiliari e che la spesa di gestione relativamente all'unità pignorata fosse di circa venti euro annui.

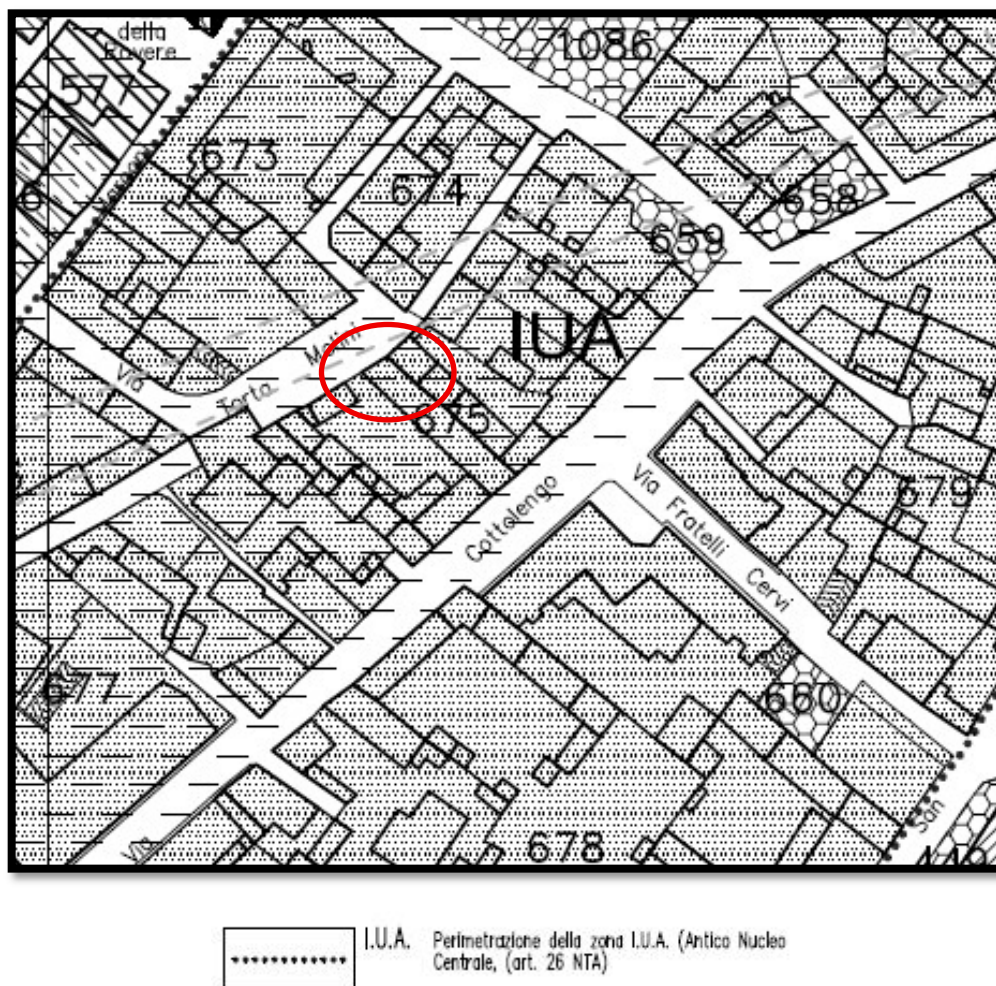
## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Vinovo, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate per interventi di ristrutturazione mentre non è presente alcun titolo originario per la costruzione del fabbricato in quanto risalente ad epoca ante 1942.

- D.I.A. n. 101/04 protocollo 9364 del 06-08-2004 progetto per *“risanamento e modifiche interne al fabbricato sito in Vinovo, via Cottolengo 50”* rilasciato a [REDACTED]
- D.I.A. n. 169/06 protocollo 12814 del 18-12-2006 per variante in corso d'opera progetto per *“risanamento e modifiche interne al fabbricato sito in Vinovo, via Cottolengo 50”* rilasciato a [REDACTED]
- D.I.A. n. 152/07 protocollo 8739 del 21-09-2007 progetto per *“risanamento e modifiche interne presso l'immobile sito in Vinovo, via Cottolengo 50”* rilasciato a [REDACTED]
- D.I.A. n. 114/09 protocollo 8069 del 30-07-2009 per variante in corso d'opera progetto per *“risanamento e modifiche interne a D.I.A. del 21/09/2007 presso l'immobile sito in Vinovo, via Cottolengo 50”* rilasciato a [REDACTED]
- Richiesta Agibilità protocollo 12845 del 14-12-2009 per *“richiesta della verifica finale e del certificato di agibilità”* a nome [REDACTED]

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona Antico Nucleo Centrale 675

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



*Fig. 4 – Estratto P.R.G.C. – Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO)*

Per gli interventi ammissibili sull'immobile pignorato si tenga a riferimento quanto previsto dalla "Variante parziale n° 3" alla Variante Antico Nucleo Centrale approvata con D.G.R. n° 11-2204 del 12/02/2001

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile pignorato, in base a quanto è stato possibile reperire, risulta essere difforme dal punto di vista urbanistico rispetto all'ultima pratica presentata D.I.A. prot. 8069 del 30 luglio 2009, per la presenza di un ripostiglio non autorizzato tra la cucina e la camera con ingresso da disimpegno, una porta di comunicazione diretta tra le due camere oltre che la mancanza di controsoffitto come previsto da progetto.

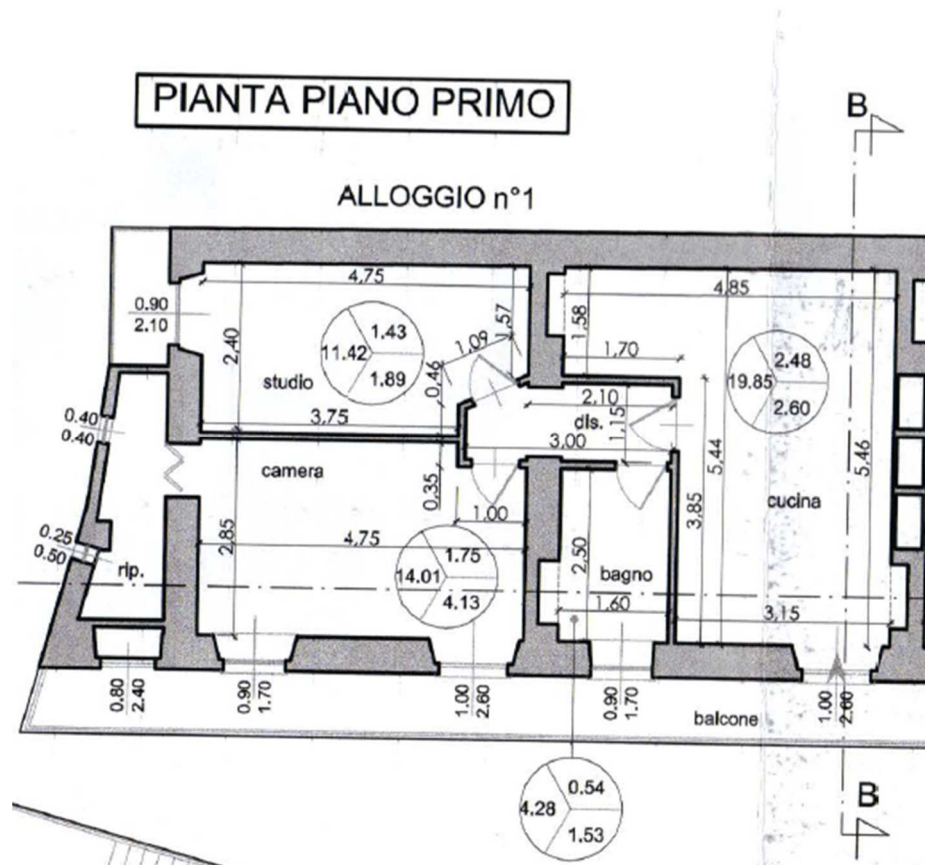
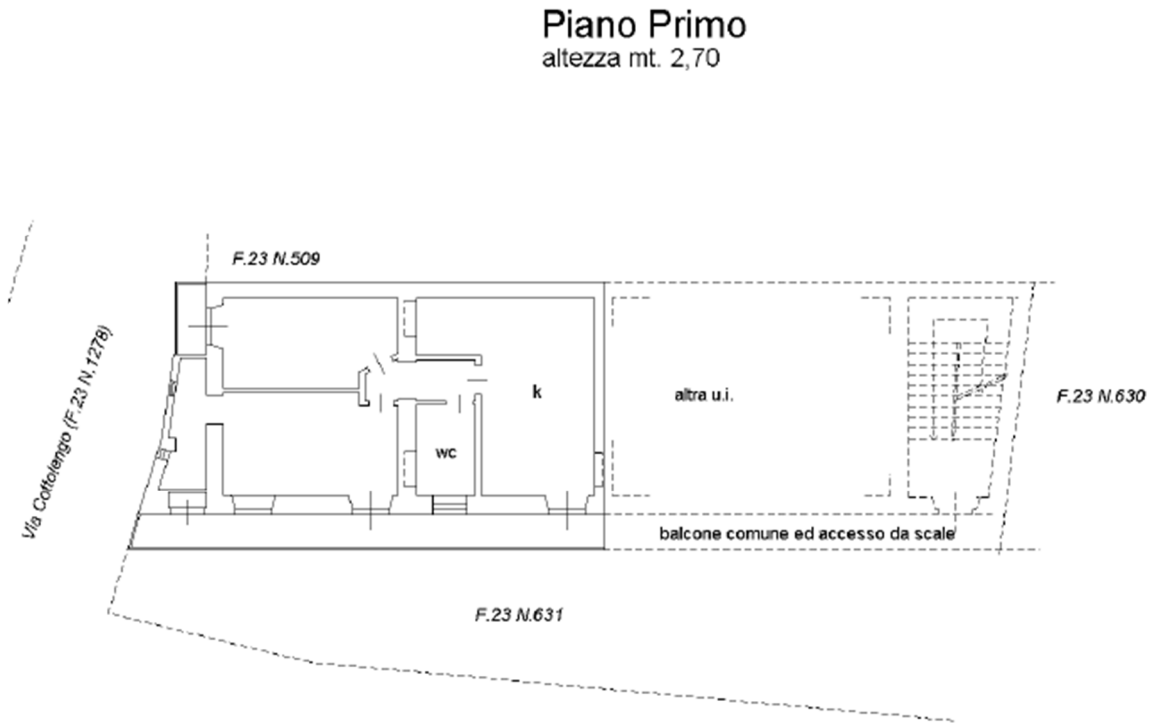


Fig. 5 - Estratto progetto piano primo D.I.A. 2009

La rappresentazione grafica della scheda catastale è compatibile con lo stato di progetto e dunque difforme rispetto allo stato di fatto.



**Fig. 6 - Estratto planimetria catastale prot. TO 0266409 del 05/08/2014**

Per la regolarizzazione urbanistica, come detto, sarà necessario procedere ad una sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria, riferibile all'unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 1.500,00 oltre ad € 1.000,00 a titolo oblazioni per intervento eseguito in

parziale difformità.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOcFA può essere stimato in € 1.000,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per l'unità abitativa.

## **9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Per la valutazione dell'immobile soggetto ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

### **LOTTO UNICO**

- Appartamento sito al piano primo (2° f.t) in edificio plurifamiliare composto da due camere, cucina, due ripostigli, disimpegno, servizio igienico e balcone.

N.C.E.U. Foglio 23 Mappale 75 Sub. 16 (A/2), Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO)

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 80,00 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Vinovo.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 1.200,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

| CONSERVAZIONE |      | TAGLIO      |      | ETA'    |      | PIANO (senza ascensore) |      |
|---------------|------|-------------|------|---------|------|-------------------------|------|
| Ottimo        | 1,05 | < 50 mq     | 1,02 | Nuovo   | 1,05 | PT e rialzato           | 0,97 |
| Medio         | 1,00 | 51 – 80 mq  | 1,07 | Recente | 1,00 | Primo Piano             | 1,00 |
| Mediocre      | 0,95 | 81 – 100 mq | 0,96 | Usato   | 0,95 | Secondo Piano           | 0,95 |
| Scadente      | 0,90 | > 100 mq    | 0,90 | Vecchio | 0,90 | Piani superiori         | 0,80 |

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO \_ Vecchio: 0,90
- ✓ CONSERVAZIONE \_ Medio: 1,00
- ✓ TAGLIO IMMOBILE \_ 51 – 80 mq: 1,07
- ✓ PIANO (senza ascensore) \_ Primo Piano: 1,00

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,963

| CONCLUSIONI                       |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di stima                   | 80 mq x 1.200,00 €/mq = 96.000,00 € |
| Coefficienti correttivi           | 0,963                               |
| Stato possesso (piena proprietà)  | 100%                                |
| Vincoli giuridici non eliminabili | 0%                                  |
| Totale valore commerciale         | € 92.448,00                         |
| Costi regolarizzazione            | € 3.500,00                          |
| Valore base d'asta (arrotondato)  | € 88.950,00                         |

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 88.950,00.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

### **LOTTO UNICO**

- Appartamento sito al piano primo (2° f.t) in edificio plurifamiliare composto da due camere, cucina, due ripostigli, disimpegno, servizio igienico e balcone.  
Via Cottolengo n. 50 – Vinovo (TO).

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

**10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378  
DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);**

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\*\*\*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Foto 1 – 2 Prospetto complesso plurifamiliare interno cortile comune*



*Foto 3 – 4 Prospetto ingresso da via Cottolengo e ingresso carraio/pedonale comune*



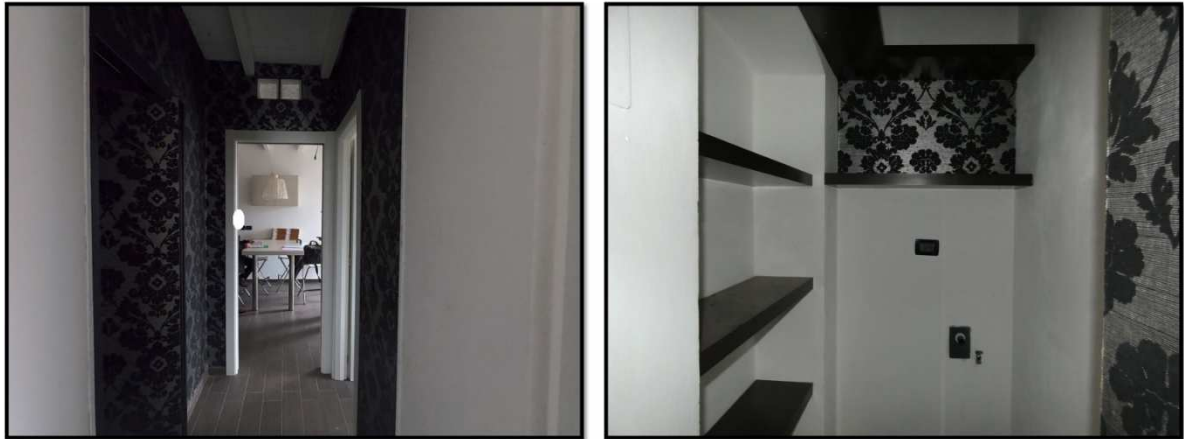
*Foto 5 – 6 cortile comune e scala comune*



*Foto 7 – 8 cucina*



*Foto 9 – 10 servizio igienico*



*Foto 11 – 12 disimpegno e ripostiglio*



*Foto 13 – 14 camera 1*



*Foto 15 – 16 balconcino e ripostiglio*



*Foto 17 – 18 camera 2*



*Foto 19 – 20 balcone d'accesso all'abitazione e generatore riscaldamento e ACS*

**ALLEGATI**

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- certificato residenza anagrafica e stato civile
- Atto provenienza
- Verifica esistenza contratti locazione
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP

Tanto si è esposto con n° 36 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'III.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

*Caluso, 06.02.2026*

Il CTU

ing. Fabio Barbero