

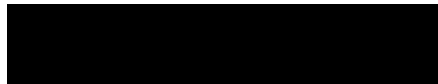
TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa Ivana PEILA

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 442/2025

Promossa da



Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

geom. Ylenia SAGGIN

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO)

Tel. 347 2427562 – geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Prossima udienza 24 febbraio 2026 ore 16,45

La presente relazione ha per oggetto cinque unità immobiliari, pertanto vengono sin da ora suddivise nei seguenti LOTTI:

LOTTO 1

Bene in Frossasco (TO) – Strada Campagnola n. 5 - Catasto Fabbricati - Foglio 6 n. 119 sub. 3

Bene in Frossasco (TO) – Strada Campagnola n. 5 - Catasto Fabbricati - Foglio 6 n. 119 sub. 5

Bene in Frossasco (TO) – Strada Campagnola n. 5 - Catasto Fabbricati - Foglio 6 n. 119 sub. 6

Valore di mercato € 2.478.000,00

LOTTO 2

Bene in Frossasco (TO) Catasto Terreni - Foglio 6 n. 127

Bene in Frossasco (TO) Catasto Terreni - Foglio 6 n. 128

Valore di mercato € 6.800,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: il Certificato Notarile è completo.

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste.

Diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità - vedasi paragrafo 5.3

Iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser cancellate alla vendita

Stato di occupazione: libero.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La scrivente **geom. Ylenia SAGGIN**, con studio in Torino (TO) – Strada Cartman n. 55, iscritta al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, nominato CTU consegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in assolvimento al mandato ricevuto di cui al quesito peritale contenuto nel fascicolo della Procedura.

TRATTAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

Gli immobili sono ubicati nel Comune di **Frossasco (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito indicate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino – Circoscrizione di **Pinerolo**.

----- 0 -----

PARAGRAFO 1: *“L'Esperto identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”.*

1.1 – INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Forma oggetto di procedura esecutiva, **la piena ed esclusiva proprietà** delle unità immobiliari poste in **Frossasco (TO)** con accesso da **Strada Campagnola n. 5** (catastralmente Strada Comunale n. 1), e precisamente:

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

LOTTO 1

Un **complesso immobiliare** edificato sull'ente urbano di 10.955,00 mq catastali con entrostanti i seguenti beni immobili:

- Un **FABBRICATO** adibito a **Casa di Cura** elevato a due piani fuori terra, catastalmente così distribuito:

Piano terreno (1° f.t.): ingresso su locale ospiti (attualmente zona bar), n. 2 uffici, ambulatorio, sala polivalente, servizi igienici, cucina, soggiorno comune, locale soggiorno/tv, locale pranzo, n. 5 camere con servizio igienico interno ad uso esclusivo, servizio igienico comune, corridoio, locale di culto, corridoio, n. 16 camere con servizio igienico interno ad uso esclusivo, corridoio, locale personale assistenza, bagno comune con antibagno, locale soggiorno/tv, locale pranzo con cucinino di nucleo, locale personale assistenza, bagno assistito, locale centrale termica e portico, oltre ad un basso fabbricato posto nel cortile adibito a camera mortuaria e locale caldaia.

Piano primo (2° f.t.): locale attualmente composto di due camere, servizio e disimpegno.

I piani sono tra loro collegati mediante due scale interne.

- Un **ALLOGGIO** posto al piano primo (2° f.t.) attualmente composto di: ingresso su soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno con antibagno.

Si precisa che l'alloggio sopra descritto è stato unito al locale di sgombero (oggi composto da due camere, servizio e disimpegno) al piano primo (sub.6).

- Un **MAGAZZINO** posto al piano seminterrato rispetto il cortile, attualmente composto da ingresso, locale lavanderia e n. 3 locali deposito.

Si precisa che il magazzino è stato oggetto di interventi edilizi non denunciati.

Il tutto formante un sol corpo, è posto alle coerenze (secondo l'attuale mappa catastale) di:

Strada Campagnola, mappali n.ri 118, 178, 204, 219, 217, 123, 124 et 127 del Foglio 6.

I beni sopra descritti sono censiti come segue:

Catasto Terreni

- **Foglio 6 n. 119** – Ente Urbano di ha 1 are 09 ca 55 senza intestazione.

L'ente urbano è così censito dall'impianto meccanografico dell'01.12.1976 (cfr. doc. 2 e 3

– visura catastale e estratto di mappa).

Catasto Fabbricati

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- **Foglio 6 n. 119 sub. 3** (magazzino) - categoria C/2 - classe U - consistenza 150,00 mq (superficie catastale 146,00 mq) - rendita catastale: € 185,93 (cfr. visura doc. 4 - planimetria doc. 5).

L'unità sopra indicata è così censita dalla data di meccanizzazione dell'impianto (30.06.1987).

La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.

- **Foglio 6 n. 119 sub. 5** (alloggio) - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani – superficie catastale 144,00 mq (totale escluse aree scoperte 136,00 mq) - rendita catastale: € 383,47 (cfr. visura doc. 6 - planimetria doc. 7).

L'unità deriva dalla soppressione del bene Foglio 6 n. 119 sub. 1 eseguita con variazione del 12.02.2000 n. L01049.1/2000 per scorporo e unione al sub. 6.

La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici corrisponde ai luoghi.

- **Foglio 6 n. 119 sub. 6** (casa di cura) - categoria B/1 - classe U - consistenza 4.883,00 mq (superficie catastale 1.574,00 mq) - rendita catastale: € 7.061,21 (cfr. visura doc. 8 - planimetria doc. 9).

L'unità deriva dalla soppressione del bene Foglio 6 n. 119 sub. 2 eseguita con variazione dell'01.03.2000 n. B00297.1/2000 per ampliamento.

La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.

Ai beni sopra descritti è associato, secondo la banca dati catastale, il bene comune non censibile **Foglio 6 n. 119 sub. 4** costituito dal giardino esterno (*cf. doc. 10 visura - elaborato planimetrico doc. 11*).

Le unità risultano tutte intestate alla Sig.ra MAURO Luigina (precedente proprietaria).

LOTTO 2

Due **APPEZZAMENTI DI TERRNO** adiacenti il complesso sopra descritto di complessivi 3.054,00 mq catastali – coerenti in corpo unico con: Strada Campagnola, mappali n.ri 119 (area del complesso sopra indicato - oggetto di procedura), 123, 124, 70, 133, 132, 131, 130 et 129 del Foglio 6.

I beni sopra descritti sono censiti come segue:

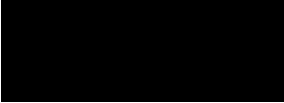
Catasto Terreni

- **Foglio 6 n. 127** – prato di classe 2 – are 15 ca 73 – Reddito Dominicale € 6,50 – Reddito Agrario € 5,28.

Il terreno è così censito dall'impianto meccanografico dell'01.12.1976 (*cfr. doc. 12 visura catastale – doc. 3 estratto di mappa*).

- **Foglio 6 n. 128** – prato di classe 2 – are 14 ca 81 – Reddito Dominicale € 6,12 – Reddito Agrario € 4,97.

Il terreno è così censito dall'impianto meccanografico dell'01.12.1976 (*cfr. doc. 13 visura catastale – doc. 3 estratto di mappa*).

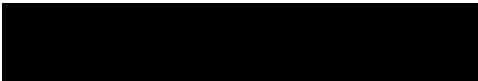
Le unità risultano tutte intestate alla  (precedente proprietaria).

----- 0 -----

PARAGRAFO 2: *L'Esperto 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;"*

2.1 – TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

LOTTE 1 ET 2

I beni oggetto della presente relazione sono di proprietà della DEBITRICE ESECUTATA per l'intero in virtù della successione *mortis causa* di 

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

██████████ deceduta il ██████████ così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Torino il 28.01.2019 al n. 21 vol. 9990 e trascritta il 21.05.2019 ai n.ri 3142-4111 (cfr. doc. 14).

La successione è corredata di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio Roberto MARAZZI del 22.04.2024 rep. 12304 racc. 8243, trascritto il 03.05.2024 ai n.ri 2916-3564 (cfr. doc. 15).

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

LOTTE 1 ET 2

In epoca anteriore al ventennio i beni in trattazione erano di proprietà per l'intero di ██████████
██████████ coniuogato in regime di comunione legali dei
beni con la ██████████ (sopra generalizzata) in virtù dell'atto di compravendita
rogito Notaio Giovanna IOLI del 05.09.1990 rep. 12048 racc. 4230, trascritto il 21.09.1990 ai
n.ri 887-6139.

Il titolo suddetto costituisce il primo atto tra vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 09.09.1997 con atto a rogito Notaio Giovanna IOLI rep. 29960 racc. 9950 (trascritto il 19.09.199 ai n.ri 4636-5689) i predetti ██████████ hanno costituito

un fondo patrimoniale avente ad oggetto le unità oggetto di procedura, modificato con atto rogito Notaio Giancarlo ADAMI del 23.03.2001 rep. 32653, trascritto il 27.03.2001 ai n.ri 1757-2275.

Successivamente in data 19.05.2006 con atto a rogito Notaio Giovanna IOLI rep. 53724 racc. 19932 (trascritto il 10.06.2006 ai n.ri 4029-5891) i predetti [REDACTED] [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale avente ad oggetto le unità oggetto di procedura.

A margine della trascrizione suddetta sussiste annotamento del 28.01.2008 ai n.ri 62-866 per modifica di convenzione matrimoniale.

In data 29.01.2009 con atto di cessione a titolo gratuito rogito Notaio Roberto MARAZZI rep. 1589 racc. 958 (trascritto il 06.02.2009 ai n.ri 841-1086) il predetto [REDACTED] ha ceduto la sua quota pari ad un mezzo dell'intero alla predetta [REDACTED].

In data 29.06.2016 è deceduta [REDACTED] chiamando a succederle la figlia [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata) in virtù del testamento olografo pubblicato dal Notaio Roberto MARAZZI del 17.01.2020 rep. 8588, registrato a Torino il 24.01.2020 al n. 3357, così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Torino il 28.01.2019 al n. 21 vol. 9990 e trascritta il 21.05.2019 ai n.ri 3142-4111.

La successione è corredata di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio Roberto MARAZZI del 22.04.2024 rep. 12304 racc. 8243, trascritto il 03.05.2024 ai n.ri 2916-3564.

2.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2005-2025 rispettano la continuità delle trascrizioni.

2.4 - CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

I dati contenuti nel Certificato Notarile risultano completi, tuttavia non è stato prodotto l'estratto di mappa.

----- 0 -----

PARAGRAFO 3: *“L’Esperto descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”.*

LOTTO 1

Le unità in trattazione sono poste nella zona periferica del Comune di Frossasco (TO), posta a circa 2,00 km dal centro paese ed è caratterizzata da edifici rurali e abitazioni indipendenti.

La zona è scarsa di servizi primari e secondari e di collegamenti al centro città.

Il parcheggio a bordo strada è assente.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Trattasi di un complesso immobiliare posto in Frossasco (TO) con accesso pedonale e carroia dalla Strada Campagnola n. 5 (catastalmente Strada Comunale n. 1).



Le unità presentano al loro interno uno stato manutentivo prossimo all'insufficienza dato dallo stato di abbandono delle stesse.

La porzione adibita a Casa di Cura necessiterebbe di un'importante intervento di pulizia e igienizzazione al fine di ristabilire le condizioni igieniche idonee all'attività ivi svolta.

Il complesso si compone di:

Un **FABBRICATO** adibito a **Casa di Cura** elevato a due piani fuori terra, così distribuito:

- Piano terreno (1° f.t.): ingresso su locale ospiti (attualmente zona bar), n. 2 uffici, ambulatorio, sala polivalente, servizi igienici, cucina, soggiorno comune, locale soggiorno e tv, lo-

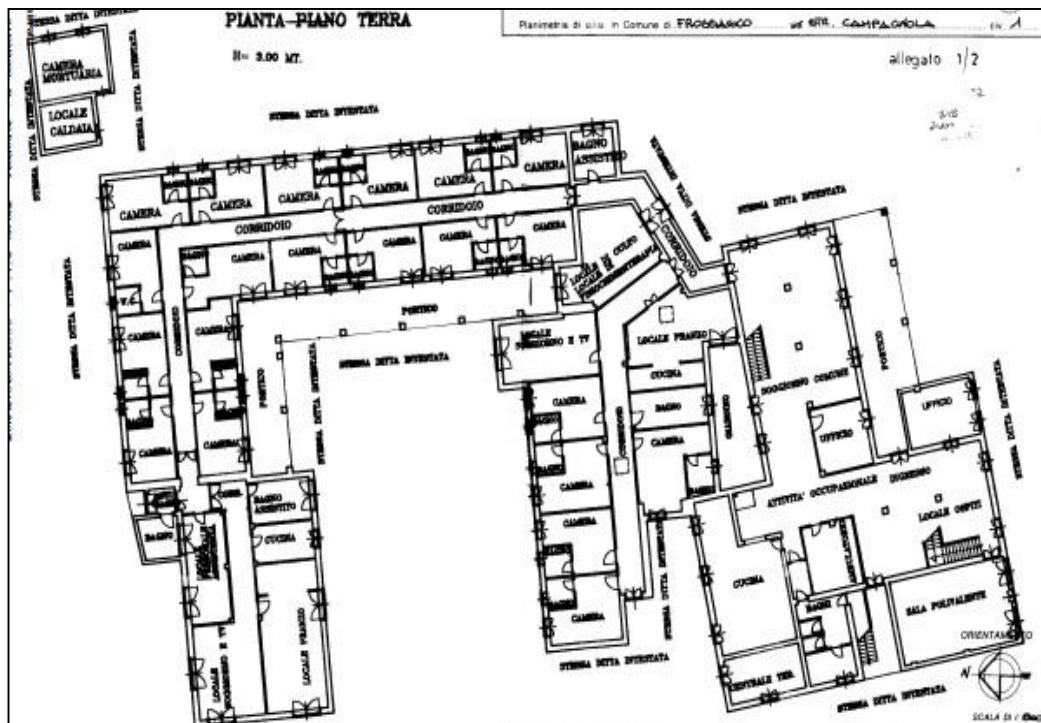
CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

cale pranzo, n. 5 camere con servizio igienico interno ad uso esclusivo, servizio igienico comune, corridoio, locale di culto, corridoio, n. 16 camere con servizio igienico interno ad uso esclusivo, corridoio, locale personale assistenza, bagno comune con antibagno, locale soggiorno/tv, locale pranzo con cucinino di nucleo, locale personale assistenza, bagno assistito, locale centrale termica e portico, oltre ad un basso fabbricato posto nel cortile adibito a camera mortuaria e locale caldaia.

- Piano primo (2° f.t.): locale di sgombero attualmente composto di due camere, servizio e disimpegno.

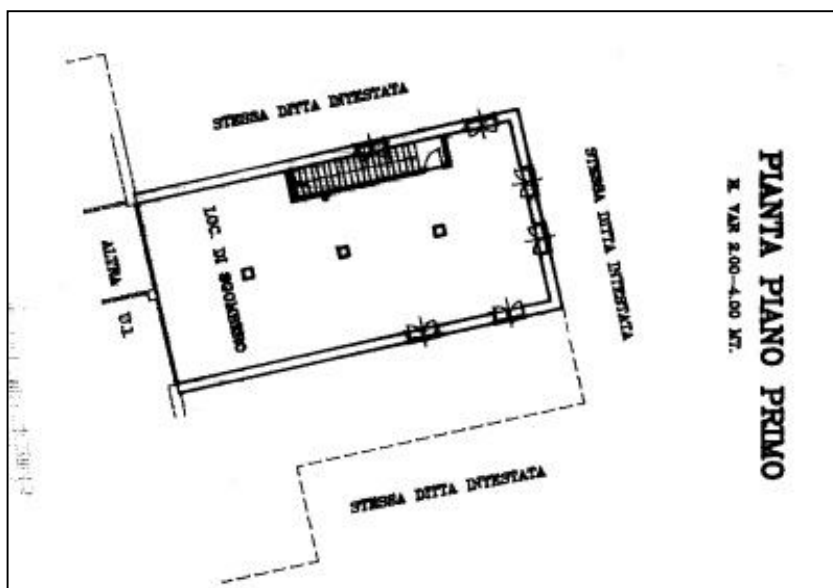
Immagine piano terra estratta dall'elaborato catastale



CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Immagine piano primo estratta dall'elaborato catastale



All'unità si accede mediante porta in legno con interposti vetri doppi prospiciente il locale ospiti (oggi zona bar).

Il bene è inoltre dotato di uscite di sicurezza con portelloni del tipo "REI".

L'unità è attualmente adibita a casa di cura composta da n. 21 camere (al piano terreno) con servizio igienico interno dotato di tutti i sanitari con doccia.

La pavimentazione di tutti i locali (porzione del piano terreno e primo) è realizzata con piastrelle in ceramica.

Le porte interne di accesso alle camere sono in pvc con pannello centrale in vetro doppio.

Le porte interne dei locali di servizio (cucine, locali pranzo, locale soggiorno, locale di culto e

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

ambulatori) sono del tipo “REI”.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno con vetri doppi con gelosie alla piemontese.

I servizi igienici posti al piano terreno ad uso del “personale sanitario” sono dotati di lavabo e wc.

I servizi igienici ad uso esclusivo degli ospiti posti al piano terreno sono dotati di lavandini nel locale antibagno e n. 4 wc.

Il servizio igienico posto al piano primo (opera abusiva) è dotato di tutti i sanitari con doccia.

L’impianto elettrico è realizzato sottotraccia – dichiarato non funzionante.

L’area cortile è adibita a giardino oltre alla porzione adibita a parcheggio.

Sussiste un locale centrale termica (avente accesso dal cortile mediante porta di tipo “REI”) nonché un locale caldaia (posta nel basso fabbricato) installata per servire tutte le unità del fabbricato, ma tale impianto, come comunicato al CTU scrivente in sede di sopralluogo, allo stato attuale risulta non funzionante poiché danneggiato.

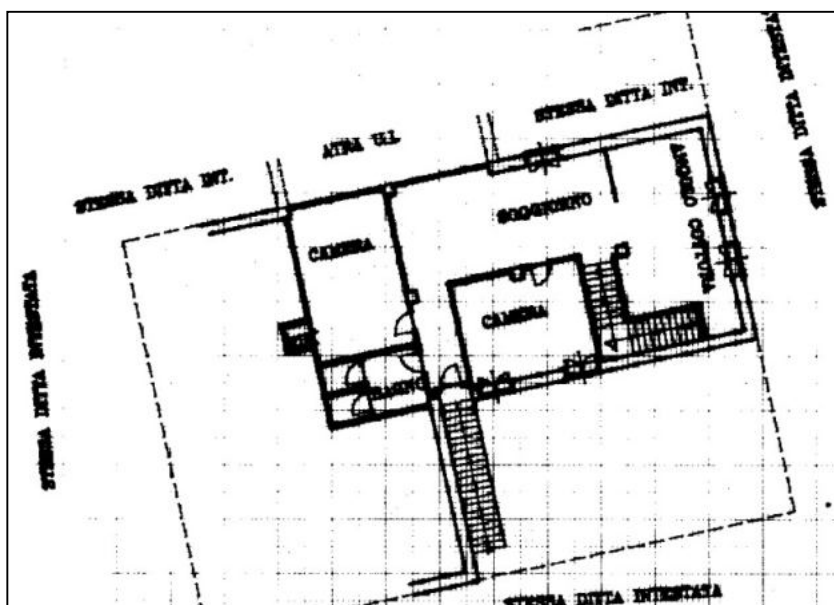
Non sono stati reperiti o esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti serventi l’unità in trattazione.

Si segnala la sussiste di numerose macchie giallastre sul soffitto del corridoio lato sud, nonché in alcune camere e nell’ufficio posto al piano terreno probabilmente riconducibili ad in-

filtrazioni d'acqua.

Un **ALLOGGIO** posto al piano primo (2° f.t.) attualmente composto di: ingresso su soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno con antibagno.

Immagine estratta dall'elaborato catastale



All'alloggio sopra descritto si accede mediante una scala interna che diparte dal locale ospiti del piano terreno (unità sub. 6 – oggetto di procedura) nonché da un vano scala prospiciente il lato ovest del cortile.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno con pannello centrale pieno, la porta di accesso all'unità è del tipo "REI".

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Gli infissi sono in legno con vetri doppi.

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari con doccia.

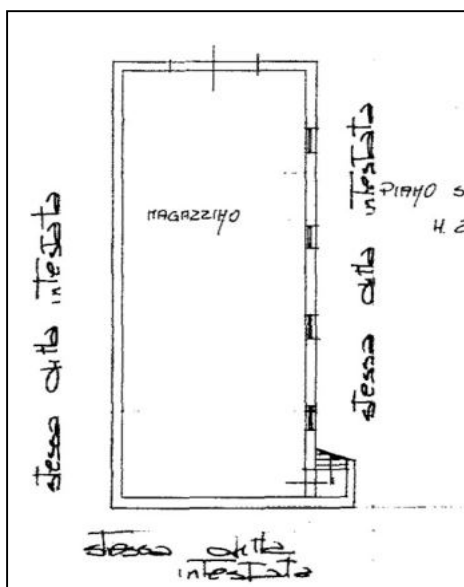
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia – dichiarato non funzionante.

Sussiste un locale centrale termica (avente accesso dal cortile) nonché un locale caldaia (posto nel basso fabbricato) installata per servire tutte le unità del fabbricato, ma tale impianto, come comunicato al CTU scrivente in sede di sopralluogo, allo stato attuale risulta non funzionante poiché danneggiato.

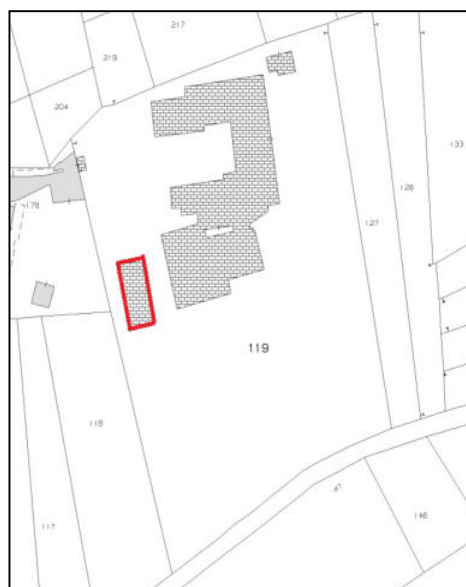
L'impianto di produzione acqua calda è garantito da un boiler elettrico posto nel bagno.

Un **MAGAZZINO** posto al piano seminterrato rispetto il cortile, attualmente composto da ingresso, locale lavanderia e n. 3 locali di deposito.

Immagine estratta dall'elaborato catastale



Estratto di mappa



CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

All'unità si accede mediante un portellone in ferro e vetro non automatizzato prospettante la rampa di carraia.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle.

L'unità è priva di porte interne.

L'impianto elettrico è realizzato sotto-traccia – dichiarato non funzionante.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 1 – documentazione fotografica*).

LOTTO 2 – TERRENI

Due **appezzamenti di terreno** adiacenti il complesso sopra descritto di complessivi 3.054,00 mq catastali.

Immagine estratta da Google Earth



Estratto di mappa catastale



I terreni sono adibiti a prato con piccoli arbusti di forma irregolare e giacitura pressoché pianeggiante.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 1 – documentazione fotografica*).

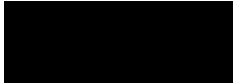
Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo dei beni in questione.

----- 0 -----

PARAGRAFO 4: *L'Esperto accerti 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"*

La scrivente ha eseguito il sopralluogo con il Custode nominato IVG Torino alla presenza di un soggetto che ha dichiarato di essere .

Alla data del sopralluogo le unità risultavano libere nonché inutilizzate da diverso tempo.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso gratuito a nome della debitrice esecutata.

----- 0 -----

PARAGRAFO 5: *L'Esperto 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"*

5.1 – DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

LOTTI 1 ET 2

Non risultano atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.) o soggetti comproprietari non esecutati.

5.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

CTU geom. Ylenia SAGGIN


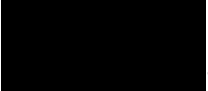
C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Le unità periziande (lotti 1 et 2) non sono comprese in edificio condominiale.

5.3 – VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

LOTTO 1

Non sussistono vincoli urbanistici e/o storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni periziandi, sussiste tuttavia un **atto di Vincolo** a rogito Notaio Giovanna IOLI del 28.10.1997 rep. 30597 racc. 1924, trascritto l'**08.11.1997 ai n.ri 5355-6609** (cfr. doc. 16).

L'atto è stato stipulato a favore del Comune di Frossasco, contro i Sigg. 
.

Con la scrittura privata suddetta è stato stipulato quanto segue:

Omissis - "si impegnano a non sopraelevare in futuro nessuna delle parti costituenti il complesso, né quelle esistenti attualmente né quelle di cui al progetto inviato al Comune di Frossasco con domanda presentata il 18.01.1997 prot. 251 fascicolo 7/97".

La vendita dei periziandi beni dovrà quindi, esser sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dal suddetto atto di vincolo che l'aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli.

Si ritiene opportuno segnalare che la domanda presentata in data 18.01.1997 prot. 251 fa-

scicolo 7/97 non risulta esser presente agli atti dell'archivio Edilizio.

LOTTO 2

Non sussistono vincoli urbanistici e/o storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni periziandi.

5.4 – VINCOLI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

LOTTI 1 ET 2

I beni oggetto di procedura sono sottoposti ai vincoli ed agli obblighi contenuti nella **Convenzione Edilizia** stipulata con il Comune di Frossasco mediante l'atto rogato dal Segretario Comunale in data 21.03.1984 rep. 332, **trascritta il 15.05.1984 ai n.ri 2487-2866** (cfr. doc. 17).

La Convenzione ha stabilito la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche degli edifici da edificare ed ha regolamentato le modalità di attuazione dello strumento urbanistico relativamente agli oneri e le aree in cessione per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita dei periziandi beni dovrà quindi, esser sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dalla succitata Convenzione Edilizia che l'aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli.

5.5 – FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

LOTTO 1 ET 2

Le unità oggetto della presente sono gravate dalle seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE DEL 12.03.2008 n.ri 412-2496 - Ipoteca Volontaria derivante da contratto di

mutuo a rogito Notaio Rosario ANZALONE del 10.03.2008 rep. 227546 – importo capitale

€ 1.200.000,00 – importo ipoteca € 2.400.000,00 - a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero dei beni oggetto della presente di cui ai lotti 1 et 2.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

L'ipoteca è stata annotata con nota del 21.01.2014 n.ri 10-471 per rinegoziazione.

2) TRASCRIZIONE DEL 04.07.2025 n.ri 4443-5472: Atto di pignoramento immobili emesso

dal Tribunale di Torino in data 17.06.2025 rep. 14750 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la Debitrice Esecutata per l'intero dei beni oggetto

della presente di cui ai lotti 1 et 2.

Le formalità colpiscono solo i beni oggetto della presente e potranno esser integralmente

cancellate dopo la vendita.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Le formalità saranno cancellate a cura della Procedura, ma gli oneri saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la restrizione/cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), la restrizione/cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari € 35,00 per tassa ipotecaria.

Agli importi suddetti dovranno esser aggiunti eventuali oneri professionali.

Si segnala la sussistenza di atti trascritti inerenti la costituzione di fondi patrimoniali a favore dei [REDACTED] aventi ad oggetto gli immobili pignorati, come risulta dalle trascrizioni del 19.09.1997 n.ri 4636-5689 (cfr. doc. 18) modificato con atto trascritto il 27.03.2001 n.ri 1757-2275 (cfr. doc. 19) e trascrizione del 10.06.2006 n.ri 4029-5891 (cfr.doc. 20).

5.6 - FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

5.7 - GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificato gli immobili oggetto della presente non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

----- 0 -----

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

PARAGRAFO 6: *L'Esperto verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art.*

173 bis disp. att. c.p.c.;"

6.1 - SPESE CONDOMINIALI

LOTTI 1 ET 2

Le unità non sono comprese in edificio condominiale.

6.2 - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

LOTTI 1 ET 2

Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico delle unità in questione.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non sono accertabili dal CTU scrivente e non sono state neppure riferite dalla parte debitrice o da soggetti terzi.

----- 0 -----

PARAGRAFO 7: *"L'Esperto indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso".*

7.1 - PRATICHE EDILIZIE

Il comparto di cui al LOTTO 1 è stato probabilmente edificato nei primi anni '80.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La prima pratica presente nell'archivio edilizio risulta esser l'abitabilità parziale rilasciata con Autorizzazione n. 94/1993 del 25.01.1994 (*cf. doc. 21*).

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 149/95 dell'08.02.1996 per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente (*cf. doc. 22*);
- Concessione Edilizia in variante n. 70 del 09.12.1997 per ampliamento casa di riposo con realizzazione di due nuclei RAF per 40 ospiti (*cf. doc. 23*);
- Concessione Edilizia in variante n. 269 del 13.03.1998 per ampliamento casa di riposo con realizzazione di due nuclei RAF per 40 ospiti – variante alla Concessione n. 70 del 09.12.1997 (*cf. doc. 24*);
- Concessione Edilizia n. 220 del 02.02.1999 per ampliamento casa di riposo con realizzazione di due nuclei RAF per 40 ospiti – variante alla Concessione n. 269 del 13.03.1998 (*cf. doc. 25*);
- Autorizzazione di usabilità dell'08.06.1999 (*cf. doc. 26*).

Le pratiche edilizie sopra elencate sono quelle consegnate dall'Ufficio tecnico del Comune competente.

L'accertamento delle pratiche presentate per un immobile viene eseguito dal soggetto preposto dal comune competente poiché non risulta presente una banca dati delle pratiche edilizie pubblica e quindi accessibile e verificabile da altri soggetti.

La scrivente ha eseguito l'accesso agli atti in data 22.10.2025 e oltre a quanto sopra elencato non sono state riferite ulteriori pratiche edilizie o la sussistenza di ulteriori istanze di Condono da definire o già definite.

Il CTU segnala che nei titoli consultati sono indicate le pratiche edilizie probabilmente inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto ovvero la Licenza Edilizia n. 124/82 del 06.10.1982, la Licenza Edilizia n. 154/82 dell'01.03.1983, la Licenza Edilizia n. 24/84 del 09.04.1984 e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 190 dell'01.04.1986.

Dalle informazioni assunte dal Tecnico Comunale, si riferisce che le suddette pratiche non risultano esser presenti nell'Archivio, pertanto nulla si può riferire in merito.

7.2 – SITUAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.

----- o -----

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

PARAGRAFO 8: *“L’Esperto 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”.*

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

LOTTO 1

Circa il magazzino sub. 3:

L’unità è stata probabilmente oggetto di diverse pratiche edilizie.

Presso l’Archivio Edilizio del Comune di Frossasco non è stato possibile reperire le suddette pratiche poiché non presenti.

L’unità è rappresentata nella tavola grafica della Concessione Edilizia n. 269 del 1998.

Rispetto quanto rappresentato nella tavola suddetta l’unità presenta alcune difformità interne inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il magazzino è attualmente composto di ingresso, locale lavanderia e n. 3 locali deposito.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

L'aggiudicatario dovrà quindi, presentare lo stato di fatto dell'unità e/o ripristinare i luoghi denunciando gli abusi mediante apposita pratica ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. da presentare entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

La presumibile spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa € 3.000,00-3.500,00.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

Circa l'alloggio sub. 5

L'unità è stata probabilmente oggetto di diverse pratiche edilizie.

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Frossasco non è stato possibile reperire le suddette pratiche poiché non presenti.

L'unità è rappresentata nella tavola grafica della Concessione Edilizia n. 269 del 1998.

Si precisa che l'unità è conforme rispetto quanto rappresentato nella tavola grafica sopra indicata.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Si segnala che è stato rimosso il muro divisorio tra l'unità sub. 6 e l'unità sub. 5 con la contestuale creazione di unico locale posto al piano primo.

La fiscalizzazione dell'abuso dovrà esser richiesta e concessa dal Comune.

L'aggiudicatario dovrà quindi, presentare lo stato di fatto dell'unità e/o ripristinare i luoghi denunciando gli abusi mediante apposita pratica ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. da presentare entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

La presumibile spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa € 3.000,00-3.500,00.

Circa la casa di riposo sub. 6:

Il piano terreno è conforme a quanto legittimato dalla Concessione Edilizia n. 220 del 1999 ad eccezione della rimozione della originaria porta di ingresso del locale personale assistente (posto a nord) con contestuale apertura di detto locale sul corridoio.

È stata inoltre trasformata la cucina (lato nord) in locale personale assistenza.

Nel locale ospiti (lato sud) è stato creato un locale bar.

La porzione del piano primo risulta difforme a quanto legittimato nella Concessione n. 220 del 1998 poiché il locale spogliatoio è stato unito all'adiacente locale magazzino, il locale de-

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

posito igienici è stato trasformato in camera ed è stato creato un servizio igienico dotato di tutti i sanitari.

Per quanto sopra esposto l'aggiudicatario dovrà ripristinare i luoghi denunciando gli abusi mediante apposita pratica ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. da presentare entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

La presumibile spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa € 3.500,00-4.000,00.

Si segnala inoltre che è stato rimosso il muro divisorio tra l'unità sub. 6 e l'unità sub. 5 con la contestuale creazione di unico locale al piano primo.

La fiscalizzazione dell'abuso dovrà esser richiesta e concessa dal Comune.

Note del CTU

Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinato in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1

L'alloggio e la Casa di Riposo rientrano tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.), ma tali documenti non sono stati reperiti.

Il magazzino non rientra tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.).

LOTTO 2

I beni costituenti il LOTTO 2 sono due appezzamenti di terreno.

----- 0 -----

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

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri

immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:

Casa di cura: minimo €/mq 750,00 – massimo a €/mq 1.300,00

Alloggi: minimo €/mq 900,00 – massimo a €/mq 1.350,00

Magazzini: minimo €/mq 200,00 – massimo a €/mq 400,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Casa di cura: minimo €/mq 800,00 – massimo a €/mq 1.350,00

Alloggi: minimo €/mq 1.100,00 – massimo a €/mq 1.600,00

Magazzini: minimo €/mq 400,00 – massimo a €/mq 600,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale, pertanto il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene così stimato:

Si precisa che i beni verranno valutati secondo le destinazioni legittimate dal punto di vista edilizio.

LOTTO 1

Unità	Superficie	Valore unitario	Valore totale (arr.)
-------	------------	-----------------	----------------------

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Casa di Riposo sub. 6	1.574,00 mq	€/mq 1.300,00	€ 2.046.000,00
Area cortile n. 119	Maggiorazione 15% valore totale		€ 306.930,00
Totale			€ 2.353.000,00
Alloggio sub. 5	144,00 mq	€/mq 1.350,00	€ 208.000,00
Magazzino sub. 3	150,00 mq	€/mq 400,00	€ 60.000,00
VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO			€ 2.621.000,00

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

- Riduzione per lo stato manutentivo, per l'eventuale presenza di vizi occulti e la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) = a forfait - 5% per ciascuna unità

Riduzione sub. 6: € 117.650,00 - Riduzione sub. 5: € 10.400,00 - Riduzione sub. 3: € 3.000,00.

- Irregolarità edilizie ed urbanistiche:

Riduzione per irregolarità edilizie di cui al precedente paragrafo: - € 4.000,00 per il sub.

6 - € 4.000,00 per il sub. 5 e - € 3.500,00 per il sub. 3.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
 Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
 geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- Spese condominiali insolute: nessuna riduzione poiché trattasi di beni non compresi in edificio condominiale.
- Riduzione per lo stato di occupazione: nessuna riduzione.

LOTTO 2

Unità	Superficie	Valore unitario	Valore totale (arr.)
Terreno n. 127	1.573,00 mq	€/mq 2,22	€ 3.500,00
Terreno n. 128	1.481,00 mq	€/mq 2,22	€ 3.300,00
VALORE COMPLESSIVO TERRENI			€ 6.800,00

Per quanto sopra esposto, il **valore complessivo degli immobili oggetto di procedura**, eseguite le opportune valutazioni e i deprezzamenti richiesti dal quesito peritale, risulta pari a

LOTTO 1

Magazzino (Categoria C/2) - Foglio 6 n. 119 sub. 3 – Valore di mercato € 53.500,00

Alloggio (Categoria A/2) - Foglio 6 n. 119 sub. 5 – Valore di mercato € 193.000,00

Casa di cura (Categoria B/1) - Foglio 6 n. 119 sub. 6 – Valore di mercato € 2.231.000,00

Valore di mercato LOTTO 1 - € 2.478.000,00

LOTTO 2

Terreno - Foglio 6 n. 127 – Valore di mercato € 3.500,00

Terreno - Foglio 6 n. 128 – Valore di mercato € 3.300,00

Valore di mercato LOTTO 2 - € 6.800,00

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La valutazione indicata deve intendersi “a corpo” e non “a misura”.

----- 0 -----

PARAGRAFO 10: *“L’Esperto dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 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)”.*

Dalla verifica dei documenti versati agli atti della procedura e dalle verifiche eseguite dal CTU scrivente, si ritiene che per la Procedura Esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell’Art. 1 commi 376, 377 et 378 della Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio).


----- 0 -----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Visura catastale Ente Urbano Foglio 6 n. 119
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visura catastale Foglio 6 n. 119 sub. 3

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- 5) Planimetria catastale Foglio 6 n. 119 sub. 3
- 6) Visura catastale Foglio 6 n. 119 sub. 5
- 7) Planimetria catastale Foglio 6 n. 119 sub. 5
- 8) Visura catastale Foglio 6 n. 119 sub. 6
- 9) Planimetria catastale Foglio 6 n. 119 sub. 6
- 10) Visura catastale Foglio 6 n. 119 sub. 4
- 11) Elaborato planimetrico
- 12) Visura catastale Foglio 6 n. 127
- 13) Visura catastale Foglio 6 n. 128
- 14) Trascrizione dichiarazione di successione di 
- 15) Atto Roberto MARAZZI del 22.04.2024 rep.12304
- 16) Atto di vincolo
- 17) Convenzione edilizia
- 18) Trascrizione fondo patrimoniale del 19.09.1997 n.ri 4636-5689
- 19) Trascrizione fondo patrimoniale del 27.03.2001 n.ri 1757-2275
- 20) Trascrizione fondo patrimoniale del 19.09.1997 n.ri 4636-5689
- 21) Abitabilità n. 94 del 14.12.1993

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

22) Concessione Edilizia n. 149 dell'08.02.1996

23) Concessione Edilizia n. 70 del 09.12.1997

24) Concessione Edilizia n. 269 del 13.03.1998

25) Concessione Edilizia n. 220 del 02.02.1998

26) Abitabilità dell'08.06.1999.

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Si provvederà a consegnare copia cartacea della presente unitamente al CD contenente i Jpeg delle fotografie.

Con Osservanza.

Data deposito

Il C.T.U. geom. Ylenia SAGGIN