

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA FEDERICA LORENZATTI

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 26/01/2024 ore 11.30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 149/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

rappresentata da

Avv. [REDACTED]

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[REDACTED]

IRREPERIBILE

(Debitore Esecutato)

Unità immobiliari site nel

Comune di CUCEGLIO (TO)

LOTTO UNICO: BENE 1 ALLOGGIO - BENE 2 BOX AUTO

Via PORTA PIA n. 50 piano PRIMO-SEMINTERRATO



QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE

<p>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO IVREA Nota di trascrizione del 31/08/2023 - Registro Particolare 5872 Registro Generale 70192, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Numero di repertorio 3289/2023 del 06/07/2023 (CFR. ALLEGATO 4)</p>	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di CUCEGLIO 10010 (TO) Via PORTA PIA n.50
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<p>LOTTO UNICO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuceglio (TO) - VIA PORTA PIA n.50, piano 1-S1 Fg. 17, Part. 258, Sub. 20 categoria A/2, classe U, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 92, • Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cuceglio (TO) - VIA PORTA PIA n.50, piano S1 Fg. 17, Part. 258, Sub. 15 categoria C/6, classe U, consistenza mq. 30, superficie catastale totale mq. 33, Rendita Catastale Euro 97,61
VALORE MERCATO:	<p>LOTTO UNICO BENE 1. ALLOGGIO BENE 2. BOX AUTO Euro € 58.900,00 QUOTA PIGNORATA 1/1</p>
PREZZO BASE D'ASTA	<p>LOTTO UNICO - Euro Prezzo base d'asta: € 56.400,00 (diconsi Euro <u>CinquantaseimilaquattrocentoEuro,00</u>)</p>

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Nessuno</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme in quanto risulta esserci depositato in atti dalla Creditrice Procedente Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio Niccolò Tiecco in data 07 settembre 2023 in Perugia</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Sussiste continuità.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i><u>L'unità immobiliare BENE 1 risulta OCCUPATA da LOCATARIO con CONTRATTO D'AFFITTO.</u></i> <i><u>Il BENE 2 risulta LIBERO</u></i>

INCARICO

A seguito del provvedimento del 30/07/2024 con disposizione di deposito perizia integrativa il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666 si prestava a rispondere ai quesiti posti dal giudice.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuceglio (TO) - VIA PORTA PIA n.50, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Box Auto ubicato a Cuceglio (TO) - VIA PORTA PIA n.50, piano S1

Viene rilevato con “Atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare RGE 149/2023” nell’interesse del [REDACTED] in persona dell’amministratore pro tempore [REDACTED] del Foro di Torino del 16 maggio 2024 che i suddetti immobili sono facenti parte di un Condominio. Tale dato, non era emerso nei sopralluoghi effettuati congiuntamente al custode nominato IGCV a causa delle poche informazioni ricevute dall’affittuario occupante del BENE 1 e, che il proprietario, come già evidenziato, risultava irreperibile ed altre informazioni in loco non erano individuabili.

Pertanto il giudice dispone che il perito estimatore integri la relazione di stima avendo cura di riscontrare la problematica inerente all’importo annuo degli oneri condominiali

DESCRIZIONE-VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

I BENI 1-2 in oggetto, fanno parte di edificio condominiale che è assoggettata da Regolamento di Condominio (Cfr. allegato 1), a concorrere nella ripartizione delle spese condominiali in proporzione per i millesimi tabellati. Trattasi di immobili costituiti a condominio con Regolamento di “Condominio LE CASCINE” che, a seguito di telefonata intercorsa con l’Amministratore [REDACTED] che comunicava documentazione richiesta in data 17/09/2024 veniva riferito, non essere ancora stato regolarmente registrato.

A seguito della richiesta del CTU dei riparti spese e consuntivi degli ultimi anni per l’oggetto di esecuzione immobiliare e sue pertinenze, in carico al proprietario [REDACTED] l’Amministratore di Condominio, come da disamina della documentazione allegata (Cfr. allegato 2) emerge quanto segue:

1. I millesimi di proprietà BENI 1 e 2 risultano essere 79,57
2. Risulta a carico del proprietario [REDACTED] in debito che, come da consuntivi allegati, al 31/12 /2023 era pari a **2362,05 Euro**
3. Il preventivo di gestione ANNO 2024 per i BENI 1-2 risulta essere pari a **467,25 Euro**
4. Totale del debito accumulato verso il Condominio, come da consuntivo anno 2023 pari a **2829,30 Euro** oltre le spese legali e interessi maturati.

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.

Settimo Torinese, li 19/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarioni Augusta Lucia

ELENCO ALLEGATI:

1. **ALLEGATO 1** – Regolamento di “Condominio Le Cascine”
2. **ALLEGATO 2** – Verbali di Assemblea degli ultimi 3 anni di gestione.