

---

# TRIBUNALE DI IVREA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benedetto Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



G.E. Dott. Augusto Salustri

*Esperto nominato*

*(arch. Benedetto Laura)*



## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di Pignoramento:	Agenzia delle Entrate Ivrea
RGE 248/2023 Nota del:	07/12/2023
Numeri:	Reg. Gen. 50228 Reg. part. 38043
RGE 274/2023 Nota del:	17/01/2024
Numeri:	Reg. Gen. 2265 Reg. part. 1755

## QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento con posto auto in Chivasso - Via G. Ferraris n.151/157 subalterni 52 e 9					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Rendita €
	58	642	9	A/2	1	247,90
	58	642	52	C/6	1	32,02

VALORE DI MERCATO:	€ 103.000,00 (centotremila/00)
BASE D'ASTA:	€ 90.000,00 (novantamila/00)

## SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	No
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento.
Stato di occupazione:	Libero

## NOTE DEL CTU

A seguito delle operazioni peritali svolte sono emerse le seguenti particolarità, da segnalare, all'Illustrissimo G.E. così come ai possibili acquirenti:

- esiste una difformità interna come indicato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA sanabile in quanto trattasi di difformità non sostanziale

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...6	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...6	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...7	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...7	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...8	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...9	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1...9	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1 10	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1 10	

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	18
Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T .....	25

---

## INCARICO

---

All'udienza del 19/01/2024, il sottoscritto Arch. Benedetto Laura, con studio in Viale Stazione 10 - 10019 - Strambino (TO), email arch.benedetto@libero.it, PEC l.benedetto@architettitorinopec.it, Tel. 3395012820, Fax 0125 713367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

Appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a balcone esterno, con annessa cantina al piano seminterrato.

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.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Posto auto scoperto localizzato al piano terra adiacente all'ingresso carraio

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** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati al momento dell'acquisto erano coniugati in regime di comunione dei beni, in data 27/07/2017 hanno divorziato (All. 6\_Documento divorzio).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati al momento dell'acquisto erano coniugati in regime di comunione dei beni, in data 27/07/2017 hanno divorziato (All. 6\_Documento divorzio).

**CONFINI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

L'appartamento confina con corte, altra UIU, corridoio comune, altra UIU. La cantina al piano interrato è posta nel sottoscala e confina con corridoio comune, locale contatori, vano scala.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Il posto auto confina con rampa su due lati e altre UIU su altri due.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Cantina	2,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo effettuato in loco durante il sopralluogo. (All 2\_Planimetria catastale sub 9)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo effettuato in loco durante il sopralluogo. (All 3\_Planimetria catastale sub 52)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2007 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 642, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 206,58 Piano 1-S1
Dal 31/01/2007 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 642, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 247,90 Piano 1-S1
Dal 29/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 642, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 247,90 Piano 1-S1

Dalla data del 29/11/2007 l'immobile risulta giustamente intestato agli esecutati (All.4\_Visura storica sub 9). I dati catastali rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 55,00.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2007 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 642, Sub. 52 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 32,02 Piano T
Dal 29/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 642, Sub. 52 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 32,02 Piano T

Dalla data del 29/11/2007 l'immobile risulta giustamente intestato agli esecutati (All.5\_Visura storica sub 52). I dati catastali rimangono invariati fino al 09/11/2015 quando viene inserita in visura la superficie catastale pari a mq 10,00.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	642	9		A2	1	3 vani	55 mq	247,9 €	1-S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala però che vi sono delle leggere differenze grafiche dovute al posizionamento dei pilastri interni che non comportano però variazioni sostanziali.

I dati sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale (All 4\_ Visura storica sub.9)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	642	52		C6	1	10 mq	10 mq	32,02 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

I dati sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale (All 5\_ Visura storica sub.52)

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Alcune fessure sono evidenti sulla muratura, che si presume siano di carattere strutturale dovute all'asestamento dell'edificio in fase costruttiva, si segnala la presenza di una ciabatta elettrica posta sul balcone esterno priva di protezione che va rimossa. Il bagno è privo di aerazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Il posto auto scoperto si presenta adatto all'uso.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

Trattandosi di un appartamento inserito in un condominio le parti comuni sono quelle definite dai Regolamenti di condominio. In tal caso si richiamano il regolamento n. 10837 dal 03/04/2007 rogito notaio Riccardo Cinque del 15/03/2007 rep. 16789/6834 e regolamento n. 1893 dal 21/01/2009 rogito notaio Riccardo Cinque del 12/01/2009 rep. 20553/9474.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Trattandosi di un bene inserito in un condominio le parti comuni sono quelle definite dai Regolamenti di condominio. In tal caso si richiamano il regolamento n. 10837 dal 03/04/2007 rogito notaio Riccardo Cinque del 15/03/2007 rep. 16789/6834 e regolamento n. 1893 dal 21/01/2009 rogito notaio Riccardo Cinque del 12/01/2009 rep. 20553/9474.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 8\_Usi Civici)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici (All 8\_Usi Civici)

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

L'accesso carraio all'immobile avviene a mezzo di un cancello in ferro prospiciente l'area esterna adibita a viabilità sul lato ovest dell'immobile mentre quello pedonale avviene da un cancelletto in ferro posto a sud. Dal cancelletto pedonale a mezzo di un vialetto chiuso dentro una recinzione si giunge al portoncino condominiale che permette l'ingresso al vano scala comune ed all'ascensore. L'immobile si costituisce di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ove sono poste le cantine e le autorimesse. Al piano primo (secondo fuori terra) del fabbricato si colloca l'alloggio oggetto di stima che si compone di ingresso, cucina, bagno, camera e un balcone. La struttura portante verticale è in cemento armato con muri di tamponamento a cassavuota con mattoni facciavista verso l'esterno e intonaco interno, solette in cemento armato, anch'esse intonacate. I locali sono pavimentati in piastrelle. Parte del perimetro della cucina ha rivestimento in piastrelle. Il bagno ha un rivestimento in piastrelle su tutto il perimetro e all'interno sono presenti un wc, un bidet, una vasca ed un lavandino. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle di oscuramento. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con un sistema a terminali in termosifoni. La caldaia è posta in una nicchia sul balcone. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto. Tutte le superfici verticali e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. La cantina ha pavimento in battuto di cemento, le pareti sono in cemento a vista e la porta d'ingresso è in ferro.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

L'accesso carraio all'immobile avviene a mezzo di un cancello in ferro ed adiacente allo stesso è posizionato il posto auto scoperto. La pavimentazione è in autobloccanti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, come anche specificato dall'esecutata presente in tale fase.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava libero, come anche specificato dall'esecutata presente in tale fase.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1967 al 06/08/2003	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo VALLANIA	23/11/1967	40814	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 01/03/1973 al 06/08/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Massimo VALLANIA	01/03/1973			95103	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2003 al 13/10/2004	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/08/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	14/04/2004	17133	11553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chivasso	05/02/2004	39	948
		Dal 06/08/2003 al 13/10/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		06/08/2003		
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b> <b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>
Dal 13/10/2004 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b> <b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio FORNI	13/10/2004	74409      29160
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b> <b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/11/2004	52326      34150
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>
		Ivrea	03/11/2004	3945      1T
Dal 13/10/2004 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b> <b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio FORNI	13/10/2004	74409      29160
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b> <b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/11/2004	52327      34151
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>
		Ivrea	03/11/2004	3945      1T
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione di immobile da parte di società cooperativa</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b> <b>Raccolta N°</b>
		Notaio Riccardo CINQUE	29/11/2007	18242      7849
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b> <b>Reg. part.</b>
		Torino 2	05/12/2007	66348      39072
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b> <b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

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.

A mezzo di dichiarazione di successione contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 06/08/2003 il bene foglio 58 particella 610 veniva trasferito a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/12 ciascuno, mentre con stessa dichiarazione il bene foglio 58 particella 355 si traferiva agli eredi per la quota di 1/6 ciascuno.

In data 15/03/2005 viene registrata al n. 8360 l'accettazione tacita dell'eredità da parte delle eredi come da atto Notaio Umberto ROMANO del 11/03/2005 rep. 37384/5730.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1967 al 06/08/2003	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo VALLANIA	23/11/1967	40814	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/03/1973 al 06/08/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo VALLANIA	01/03/1973	95103	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/08/2003 al 13/10/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/08/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	14/04/2004	17133	11553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chivasso	05/02/2004	39	948
Dal 06/08/2003 al 13/10/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/08/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	14/04/2004	17133	11553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chivasso	05/02/2004	39	948
Dal 13/10/2004 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio FORNI	13/10/2004	74409	29160
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/11/2004	52326	34150
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ivrea	03/11/2004	3945	1T
Dal 13/10/2004 al 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio FORNI	13/10/2004	74409	29160
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/11/2004	52327	34151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ivrea	03/11/2004	3945	1T
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione di immobile da parte di società cooperativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Riccardo CINQUE	29/11/2007	18242	7849
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	05/12/2007	66348	39072
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

A mezzo di dichiarazione di successione contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 06/08/2003 il bene foglio 58 particella 610 veniva trasferito a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/12 ciascuno, mentre con stessa dichiarazione il bene foglio 58 particella 355 si traferiva agli eredi per la quota di 1/6 ciascuno.

In data 15/03/2005 viene registrata al n. 8360 l'accettazione tacita dell'eredità da parte delle eredi come da atto Notaio Umberto ROMANO del 11/03/2005 rep. 37384/5730.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 05/12/2007

Reg. gen. 66349 - Reg. part. 16206  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 172.500,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Notaio Riccardo CINQUE  
Data: 29/11/2007  
N° repertorio: 18243  
N° raccolta: 7850



**Trascrizioni**



- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 07/12/2023  
Reg. gen. 50228 - Reg. part. 38043  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024  
Reg. gen. 2265 - Reg. part. 1755  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

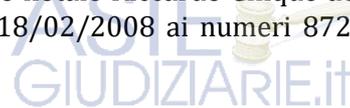
**Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione ai sensi art. 8, c 4 del D.L. 7/2007**  
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2010  
Reg. gen. 50417 - Reg. part. 7542  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Il pignoramento del 07/12/2023 era riferito all'RGE 248/2023 mentre quello del 17/01/2024 faceva parte dell'RGE 274/2023 che in data 14/02/2024 sono stati uniti nel fascicolo rubricato con il numero 248/2023 RGE.

L'impresa esecutrice aveva acceso un mutuo la cui ipoteca era stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 15/12/2004 ai numeri 60069/12221 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. La società ha ottenuto lo svincolo ipotecario del subalterno 9 con atto notaio Riccardo Cinque del 29/11/2007 rep. 18240/7848, restrizione di beni trascritto a Torino 2 in data 18/02/2008 ai numeri 8724/1213, come riportato anche in atto di provenienza a pagina 6.



Le visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 18/03/2024, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non riportano altra formalità pregiudizievole (All 9\_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 58 particella 642 subalterno 9.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 05/12/2007  
Reg. gen. 66349 - Reg. part. 16206  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 172.500,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Notaio Riccardo CINQUE  
Data: 29/11/2007  
N° repertorio: 18243  
N° raccolta: 7850

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 07/12/2023  
Reg. gen. 50228 - Reg. part. 38043  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024  
Reg. gen. 2265 - Reg. part. 1755  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione ai sensi art. 8, c 4 del D.L. 7/2007**  
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2010  
Reg. gen. 50417 - Reg. part. 7542  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Oneri di cancellazione**

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli, concernente la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti gravanti sui beni succitati, ammontano ad euro 590,00, oltre onorari per la predisposizione della nota, presentata all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sul bene, ammonta a 0,50% dell'importo di aggiudicazione, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il pignoramento del 07/12/2023 era riferito all'RGE 248/2023 mentre quello del 17/01/2024 faceva parte dell'RGE 274/2023 che in data 14/02/2024 sono stati uniti nel fascicolo rubricato con il numero 248/2023 RGE.

L'impresa esecutrice aveva acceso un mutuo la cui ipoteca era stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 15/12/2004 ai numeri 60069/12221 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. La società ha ottenuto lo svincolo ipotecario del subalterno 52 con atto notaio Riccardo Cinque del 15/10/2007 rep. 17953/7655, restrizione di beni trascritto a Torino 2 in data 24/10/2008 ai numeri 49314/7099, come riportato anche in atto di provenienza a pagina 6.

Le visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 18/03/2024, avente per oggetto i beni interessati dalla presente procedura, non riportano altra formalità pregiudizievole (All 9\_Ispezioni ipotecarie). Il tutto per quota 1/1 sul bene foglio 58 particella 642 subalterno 52.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Il PRG individua l'area in zona 2.8a ossia come "aree residenziali esistenti" ed in particolare l'art. 36 delle Norme tecniche di attuazione definisce i parametri e le modalità di progettazione. La tavola di riferimento da cui si sono desunti i dati suddetti è la tavola n. 4 del novembre 2021 riportante il capoluogo est.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

Il PRG individua l'area in zona 2.8a ossia come "aree residenziali esistenti" ed in particolare l'art. 36 delle Norme tecniche di attuazione definisce i parametri e le modalità di progettazione. La tavola di riferimento da cui si sono desunti i dati suddetti è la tavola n. 4 del novembre 2021 riportante il capoluogo est.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Chivasso, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 10-Pratiche edilizie):

- Permesso di costruire n. 261/04 del 12/11/2004 P.E. 536/04;
- Permesso di costruire n. 66/07 del 28/03/2007 P.E. 1162/06 in variante;
- Agibilità protocollo n. 41967 del 21/12/2007.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si ritiene, a seguito del sopralluogo e del confronto con le planimetrie catastali, che la situazione attuale corrisponde alla situazione riportata nel permesso di costruire in variante per la parte riguardante l'alloggio ma ci sono imperfezioni geometriche. In particolare si evidenzia che internamente vi sono delle differenze dovute al posizionamento della struttura portante che caratterizza una diversa forma della cucina. Le

difformità non sono da considerarsi sostanziali. La situazione può essere regolarizzata con la presentazione di una CILA in sanatoria per esatta rappresentazione grafica. Il costo per la sanatoria ed il nuovo accatastamento viene stimato pari a € 2.500,00.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Chivasso, si è riscontrato sussistere le seguenti pratiche edilizie (All. 10-Pratiche edilizie):

- Permesso di costruire n. 261/04 del 12/11/2004 P.E. 536/04;
- Permesso di costruire n. 66/07 del 28/03/2007 P.E. 1162/06 in variante;
- Agibilità protocollo n. 41967 del 21/12/2007.

Si ritiene, a seguito del sopralluogo e del confronto con le planimetrie catastali, che la situazione attuale corrisponde alla situazione riportata nel permesso di costruire in variante.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.441,99

Gli esecutati risultano morosi nei confronti del condominio per la somma di € 6.031,53 come specificato dall'Amministratore (All 11\_Spese condominiali). Su richiesta delle spese di gestione l'Amministratore ha inviato le sole spese ordinarie in quanto non deliberate spese straordinarie. Resteranno a carico dell'acquirente le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le spese sono state indicate nel complessivo nel Bene 1

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1  
 Appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a balcone esterno, con annessa cantina al piano seminterrato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 642, Sub. 9, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 97.000,00  
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T  
 Posto auto scoperto localizzato al piano terra adiacente all'ingresso carraio  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 642, Sub. 52, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 6.000,00  
 Il valore del posto auto scoperto è stato calcolato pari ad €600,00 in funzione al rapporto mercantile formalmente attribuito ai posti auto scoperti e in base ai valori di mercato in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1	53,30 mq	1.900,00 €/mq	€ 97.000,00	100,00%	€ 97.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T	10,00 mq	600,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 103.000,00

Valore di stima: € 103.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Vendita forzosa	10,00	%

### Valore finale di stima: € 90.000,00

Applicando un abbattimento forfettario del 10% ed un arrotondamento rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti si ottiene il valore di cui sopra, pari ad Euro 90.000,00 (novantamila/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.

### ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa ( contenuto nella cartella Planimetrie);
- 2) Planimetria sub 9 ( contenuto nella cartella Planimetrie);
- 3) Planimetria sub 52 ( contenuto nella cartella Planimetrie);
- 4) Visura storica sub 9;
- 5) Visura storica sub 52;
- 6) Documento divorzio;
- 7);Atto di provenienza
- 8) Usi civici;
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Pratiche edilizie;
- 11) Spese condominiali
- 12) Fotografie (n.10 contenute nella cartella Fotografie)
- 13) Perizia per Privacy

Strambino, li 21/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Benedetto Laura

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1  
Appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a balcone esterno, con annessa cantina al piano seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 642, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il PRG individua l'area in zona 2.8a ossia come "aree residenziali esistenti" ed in particolare l'art. 36 delle Norme tecniche di attuazione definisce i parametri e le modalità di progettazione. La tavola di riferimento da cui si sono desunti i dati suddetti è la tavola n. 4 del novembre 2021 riportante il capoluogo est.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T  
Posto auto scoperto localizzato al piano terra adiacente all'ingresso carraio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 642, Sub. 52, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il PRG individua l'area in zona 2.8a ossia come "aree residenziali esistenti" ed in particolare l'art. 36 delle Norme tecniche di attuazione definisce i parametri e le modalità di progettazione. La tavola di riferimento da cui si sono desunti i dati suddetti è la tavola n. 4 del novembre 2021 riportante il capoluogo est.

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2023 DEL R.G.E.**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 157, scala A, piano 1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 642, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	53,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Alcune fessure sono evidenti sulla muratura, che si presume siano di carattere strutturale dovute all'asestamento dell'edificio in fase costruttiva, si segnala la presenza di una ciabatta elettrica posta sul balcone esterno priva di protezione che va rimossa. Il bagno è privo di aerazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a balcone esterno, con annessa cantina al piano seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chivasso (TO) - Corso Galileo Ferraris n. 151, scala A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 642, Sub. 52, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto scoperto si presenta adatto all'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto localizzato al piano terra adiacente all'ingresso carraio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 157, SCALA A, PIANO 1-S1

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 05/12/2007  
Reg. gen. 66349 - Reg. part. 16206  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 172.500,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Notaio Riccardo CINQUE  
Data: 29/11/2007  
N° repertorio: 18243  
N° raccolta: 7850

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 07/12/2023  
Reg. gen. 50228 - Reg. part. 38043  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024  
Reg. gen. 2265 - Reg. part. 1755  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ai sensi art. 8, c 4 del D.L. 7/2007**  
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2010  
Reg. gen. 50417 - Reg. part. 7542  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - CORSO GALILEO FERRARIS N. 151, SCALA A, PIANO T

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Torino 2 il 05/12/2007  
Reg. gen. 66349 - Reg. part. 16206  
Quota: 1/1  
Importo: € 115.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 172.500,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Notaio Riccardo CINQUE  
Data: 29/11/2007  
N° repertorio: 18243  
N° raccolta: 7850



### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 07/12/2023  
Reg. gen. 50228 - Reg. part. 38043  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 17/01/2024  
Reg. gen. 2265 - Reg. part. 1755  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ai sensi art. 8, c 4 del D.L. 7/2007**  
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2010  
Reg. gen. 50417 - Reg. part. 7542  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

