

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto pignoramento nota del 20/12/2023 n.ri 52300/39675

**LOTTO 1**

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

Quota colpita:	1/1
Destinazione (alloggio, box, ecc.)	Brandizzo (TO) (autorimessa)
Dati catastali	Brandizzo (TO)  F. 1 n. 1667 sub. 3 (autorimessa)

<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€ 15.660,00</b>
<b>BASE D'ASTA</b>	<b>€ 14.400,00</b>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrisponde
<b>Comproprietari non eseguiti:</b> non sussistono
<b>Documentazione ex art. 567 cpc:</b> conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> non sussistono servitù
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> non sussistono formalità opponibili all'acquirente
<b>Stato di occupazione:</b> libero



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

Quota colpita:	1/1
Destinazione (alloggio, box, ecc.)	Brandizzo (TO) (autorimessa)
Dati catastali	Brandizzo (TO) F. 1 n. 1667 sub. 7 (autorimessa)

<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€ 16.820,00</b>
<b>BASE D'ASTA</b>	<b>€ 15.500,00</b>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrisponde
<b>Comproprietari non eseguiti:</b> non sussistono
<b>Documentazione ex art. 567 cpc:</b> conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> non sussistono servitù
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> non sussistono formalità opponibili all'acquirente
<b>Stato di occupazione:</b> occupato dalla società eseguita



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

Quota colpita:	1/1
Destinazione (alloggio, box, ecc.)	Brandizzo (TO) (autorimessa)
Dati catastali	Brandizzo (TO) F. 8 n. 2006 sub. 3 (autorimessa)

<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€ 24.360,00</b>
<b>BASE D'ASTA</b>	<b>€ 22.400,00</b>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrisponde
<b>Comproprietari non eseguiti:</b> non sussistono
<b>Documentazione ex art. 567 cpc:</b> conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> non sussistono servitù
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> non sussistono formalità opponibili all'acquirente
<b>Stato di occupazione:</b> libero



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	16
Patti .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20



Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Lotto 3</b> .....	22
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali.....	23
Patti .....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2023 del R.G.E.....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 14.400,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.500,00</b> .....	35
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 22.400,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato.....	38



All'udienza del 18/03/2024, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato (Coord. Geografiche: Latitudine 45.1821213, Longitudine 7.83362365)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato (Coord. Geografiche: Latitudine 45.1821213, Longitudine 7.83362365)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato (Coord. Geografiche: Latitudine 45.182113795, Longitudine 7.8339721)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato

**DESCRIZIONE**

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Torino

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

**CONFINI**





L'autorimessa confina a nord con area di manovra box indenticata al C.E.U. dal F. 1 n. 1667 sub. 1, ad est da altra autorimessa distinta dal F. 1 n. 1667 sub. 4 e a sud ed ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00mq	27,00mq	1	27,00mq	2,40m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,00mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,00mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2009 al 01/08/2017	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1667, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Rendita € 106,91 Piano S1
Dal 02/08/2017 al 18/09/2019	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1667, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 27mq Rendita € 106,91 Piano S1
Dal 19/09/2019 al 13/05/2024	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1667, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 27mq Rendita € 106,91 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1667	3		C6	3	23	27 mq	106,91 €	S1	

#### **Corrispondenza catastale**

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

#### **PATTI**

Detta u.i.u. è soggetta alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Brandizzo con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 02/10/2006 rep. 190347/9873 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 30/10/2006 ai nn. 55141/33712.

#### **STATO CONSERVATIVO**

L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.

#### **PARTI COMUNI**

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio PALAZZO PRANDO" e partecipa alla comproprietà delle parti comuni a tutti i condomini con 9/1001 millesimi di proprietà (TABELLA A - Spese generali e riparto spese intero complesso), con 106/1000 millesimi (TABELLA D - millesimi di proprietà e riparto spese box). Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di condominio allegato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'autorimessa fa parte di un complesso a n. 4 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono in mattoni di laterizio, lavorato a cassavuota con interposto isolante termico. Il tetto è realizzato in c.a. a due falde con materiale isolante e manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di basculante metallica. E' presente il solo impianto elettrico.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1992 al 05/07/2007	[REDACTED]	<b>dichiarazione di successione in morte di SAFFIOTTI Bruno</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	27/04/1994	11134	7878
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Registro di Chivasso	18/06/1993	2	789		
Dal 06/07/2007 al 01/08/2017	[REDACTED]	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pier Carlo Caligaris	06/07/2007	305732	35103
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	13/07/2007	39075	23024
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
TORINO 3	12/07/2007	9165			
Dal 02/08/2017 al 18/09/2019	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TERRONE Francesco	02/08/2017	4234	3444
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/08/2017	34075	22772
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Torino 3	04/08/2017	15258			
Dal 19/09/2019	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TERRONE Francesco	19/09/2019	10537	8595
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Torino 2	25/09/2019	38773	27252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol N°
		Torino	25/09/2019	13510	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2007

Reg. gen. 39076 - Reg. part. 9480

Quota: 1/1

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Data: 06/07/2007

N° repertorio: 305733

N° raccolta: 35104

Note: In data 13/01/2010 ai n.ri 1306/269 è stata annotata la riduzione di somma per quota capitale ad € 378.000,00 e l'importo iscritto ad € 756.000,00. Il debito garantito da detta ipoteca è stato oggetto di accollo a carico di [REDACTED]

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività

Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017

Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943

Quota: 1/1

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Data: 24/07/2017  
N° repertorio: 4140  
N° raccolta: 3367

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023  
Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675  
Quota: 1/1

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 364,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 39076/948 del 13/07/2007, € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 32460/5943 del 31/07/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 52300/39675 del 20/12/2023.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 -10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui il garage oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con:

- Permesso di costruire n. 41/07 del 22/10/2007
- Permesso di costruire n. 41/07 I variante del 10/10/2008
- Denuncia di Inizio Attività n. 51/09 del 22/07/2009
- Dichiarazione di agibilità n. 41/07 del 18/12/2009.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 98,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 379,83



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato

**DESCRIZIONE**

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Torino

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**CONFINI**

L'autorimessa confina a nord con area di manovra box indenticata al C.E.U. dal F. 1 n. 1667 sub. 1, ad est e a sud con corridoio, scale e ascensori indenticati dal F. 1 n. 1667 sub. 2 e ad ovest da altra autorimessa distinta

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,40 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2009 al 01/08/2017	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1667, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Rendita € 125,50 Piano S1
Dal 02/08/2017 al 18/09/2019	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1667, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 125,50 Piano S1
Dal 19/09/2019 al 13/05/2024	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1667, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 125,50 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



1	1667	7		C6	3	27	29 mq	125,5 €	S1	
---	------	---	--	----	---	----	-------	---------	----	--

### Corrispondenza catastale

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

### PATTI

Detta u.i.u. è soggetta alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Brandizzo con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 02/10/2006 rep. 190347/9873 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 30/10/2006 ai nn. 55141/33712.

### STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio PALAZZO PRANDO" e partecipa alla comproprietà delle parti comuni a tutti i condomini con 10/1001 millesimi di proprietà (TABELLA A - Spese generali e riparto spese intero complesso), con 115/1000 millesimi (TABELLA D - millesimi di proprietà e riparto spese box). Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di Condominio allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa fa parte di un complesso a n. 4 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono in mattoni di laterizio, lavorato a cassavuota con interposto isolante termico. Il tetto è realizzato in c.a. a due falde con materiale isolante e manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di basculante metallica. E' presente il solo impianto elettrico.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla società esecutata [REDACTED] in liquidazione, con sede in Torino, C.F. [REDACTED] come deposito materiali da cantiere.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1992 al 05/07/2007	[REDACTED]	<b>dichiarazione di successione in morte di SAFFIOTTI Bruno</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	27/04/1994	11134	7878
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Registro di Chivasso	18/06/1993	2	789		
Dal 06/07/2007 al 01/08/2017	[REDACTED]	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pier Carlo Caligaris	06/07/2007	305732	35103
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	13/07/2007	39075	23024
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
TORINO 3	12/07/2007	9165			
Dal 02/08/2017 al 18/09/2019	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TERRONE Francesco	02/08/2017	4234	3444
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/08/2017	34075	22772
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Torino 3	04/08/2017	15258			
Dal 19/09/2019	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio TERRONE Francesco	19/09/2019	10537	8595
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

	<b>Torino 2</b>	<b>25/09/2019</b>	<b>38773</b>	<b>27252</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg N°</b>	<b>Vol N°</b>
	<b>Torino</b>	<b>25/09/2019</b>	<b>13510</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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2007

Reg. gen. 39076 - Reg. part. 9480

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

██  
 ██  
 ██  
 ██  
 ██

Data: 06/07/2007

N° repertorio: 305733

N° raccolta: 35104

Note: In data 13/01/2010 ai n.ri 1306/269 è stata annotata la riduzione di somma per quota capitale ad € 378.000,00 e l'importo iscritto ad € 756.000,00. Il debito garantito da detta ipoteca è stato oggetto di accollo a carico di ██

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività

Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017

Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

██  
 ██  
 ██  
 ██



### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023  
Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675  
Quota: 1/1

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 364,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 39076/948 del 13/07/2007, € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 32460/5943 del 31/07/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 52300/39675 del 20/12/2023.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 -10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile di cui il garage oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con:

- Permesso di costruire n. 41/07 del 22/10/2007
- Permesso di costruire n. 41/07 I variante del 10/10/2008
- Denuncia di Inizio Attività n. 51/09 del 22/07/2009
- Dichiarazione di agibilità n. 41/07 del 18/12/2009.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 108,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 217,11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato

## DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Torino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

## CONFINI

L'autorimessa confina a nord con area di manovra box indentificata al C.E.U. dal F. 8 n. 2006 sub. 1, ad est con terrapieno, a sud con la centrale termica individuata dal F. 8 n. 2006 sub. 2 e ad ovest con altra autorimessa distinta dal F. 1 n. 1667 sub. 9.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00mq	42,00mq	1	42,00mq	2,40 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2009 al 01/08/2017	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 8, Part. 2006, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Rendita € 162,68 Piano S1
Dal 02/08/2017 al 18/09/2019	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 8, Part. 2006, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 42mq Rendita € 162,68 Piano S1
Dal 19/09/2019 al 13/05/2024	██████████ con sede in Torino, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg 8, Part. 2006, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 42mq Rendita € 162,68 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2006	3		C6	3	35	42 mq	162,68 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### PATTI

Detta u.i.u. è soggetta alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Brandizzo con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 02/10/2006 rep. 190347/9873 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 30/10/2006 ai nn. 55141/33712.

### STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio PALAZZO PRANDO" e partecipa alla comproprietà delle parti comuni a tutti i condomini con 12/1001 millesimi di proprietà (TABELLA A - Spese generali e riparto spese intero complesso), con 147/1000 millesimi (TABELLA D - millesimi di proprietà e riparto spese box). Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di Condominio allegato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa fa parte di un complesso a n. 4 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono in mattoni di laterizio, lavorato a cassavuota con interposto isolante termico. Il tetto è realizzato in c.a. a due falde con materiale isolante e manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di basculante metallica. E' presente il solo impianto elettrico.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2004 al 02/10/2006	[REDACTED]	<b>dichiarazione di successione in morte di RISCALDINO Giuseppe</b>			
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/10/2004		
		<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>
		Ufficio del Registro di Chivasso	28/04/2005	6	965
		Dal 02/10/2006 al 06/07/2007	[REDACTED]	<b>cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>	
<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Marco Cordero di Montezemolo	02/10/2006			190349	9874
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
TORINO 2	30/10/2006			55143	33714
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2007 al 01/08/2017	[REDACTED]			<b>atto di compravendita</b>	
		<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pier Carlo Calgaris	06/07/2007	305732	35103
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	13/07/2007	39075	23024
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		TORINO 3	12/07/2007	9165	
		Dal 02/08/2017 al 10/09/2019	GENOSIMMOBILIARE S.R.L. con sede in Torino, proprietà 1/1 Codice Fiscale/PIVA: 11742350017	<b>compravendita</b>	
<b>Ro gante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio TERRONE Francesco	02/08/2017			4234	3444

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	04/08/2017	34075	22772
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino 3	04/08/2017	15258	
		<b>compravendita</b>			
		<b>Redigete</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 19/09/2019	[REDACTED]	Torino 2	19/09/2019	10537	8595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	25/09/2019	38773	27252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	25/09/2019	13510	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività  
Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017  
Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Data: 24/07/2017  
N° repertorio: 4140  
N° raccolta: 3367

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023  
Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675  
Quota: 1/1

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 32460/5943 del 31/07/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 52300/39675 del 20/12/2023.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 -10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile di cui il garage oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con:

- Permesso di costruire n. 41/07 del 22/10/2007
- Permesso di costruire n. 41/07 I variante del 10/10/2008
- Denuncia di Inizio Attività n. 51/09 del 22/07/2009
- Dichiarazione di agibilità n. 41/07 del 18/12/2009.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 264,09



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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato  
Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1667, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.660,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato	27,00mq	580,00 €/mq	€ 15.660,00	100,00%	€ 15.660,00
				Valore di stima:	€ 15.660,00

Valore di stima: € 15.660,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Spese condominiali insolute	2,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00	%

Valore finale di stima: € 14.407,20 arrotondato ad € 14.400,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato  
 Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1667, Sub. 7, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 16.820,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato	29,00mq	580,00 €/mq	€ 16.820,00	100,00%	€ 16.820,00
Valore di stima:					€ 16.820,00

Valore di stima: € 16.820,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	2,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00	%

Valore finale di stima: € 15.474,40 arrotondato ad € 15.500,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato  
 Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale,

costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. E' ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2006, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano interrato	42,00 mq	580,00 €/mq	€ 24.360,00	100,00%	€ 24.360,00
Valore di stima:					€ 24.360,00

Valore di stima: € 24.360,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	2,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00	%

Valore finale di stima: € 22.411,20 arrotondato ad € 22.400,00

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.

Strambino, li 26/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Daniele Paola

**ELENCO ALLEGATI:**  
ASTE GIUDIZIARIE®

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 8 Visure catastali storiche CT e CEU
- ✓ Documentazione edilizia con ultime tavole grafiche e agibilità
- ✓ Convenzione edilizia
- ✓ Regolamento di condominio
- ✓ Documentazione fotografica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato  
Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1667, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 -10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

**Prezzo base d'asta: € 14.400,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato  
Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1667, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 -10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

**Prezzo base d'asta: € 15.500,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato  
Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2006, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 -10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Prezzo base d'asta: € 22.400,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
34 di 39



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.400,00**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1667, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	27,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carrato dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.500,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1667, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	29,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carrato dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dalla società esecutata [REDACTED] in liquidazione, con sede in Torino, C.F. 11738590014 come deposito materiali da cantiere.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.400,00**

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano interrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo di immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg 8, Part. 2006, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. E' ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA SAN GERVASIO N. 20/6, PIANO INTERRATO****Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2007  
Reg. gen. 39076 - Reg. part. 9480  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A.  
Contro REINVESTIMENTI S.R.L.  
Capitale: € 1.200.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Pier Carlo Caligaris  
Data: 06/07/2007  
N° repertorio: 305733  
N° raccolta: 35104  
Note: In data 13/01/2010 ai n.ri 1306/269 è stata annotata la riduzione di somma per quota capitale ad € 378.000,00 e l'importo iscritto ad € 756.000,00. Il debito garantito da detta ipoteca è stato oggetto di accollo a carico di GENOS IMMOBILIARE S.R.L.
- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività  
Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017  
Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di FONDO IMMOBILI S.R.L. in liquidazione  
Contro REINVESTIMENTI S.R.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio TERRONE Francesco  
Data: 24/07/2017  
N° repertorio: 4140  
N° raccolta: 3367

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023  
Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675  
Quota: 1/1  
A favore di Condominio PALAZZO PRANDO  
Contro ASSETSICURO S.R.L. in liquidazione  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2007

Reg. gen. 39076 - Reg. part. 9480

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

A favore di Banca Intesa San Paolo S.p.A.

Contro REINVESTIMENTI S.R.L.

Capitale: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Pier Carlo Caligaris

Data: 06/07/2007

N° repertorio: 305733

N° raccolta: 35104

Note: In data 13/01/2010 ai n.ri 1306/269 è stata annotata la riduzione di somma per quota capitale ad € 378.000,00 e l'importo iscritto ad € 756.000,00. Il debito garantito da detta ipoteca è stato oggetto di accollo a carico di GENOS IMMOBILIARE S.R.L.

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività

Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017

Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di FONDO IMMOBILI S.R.L. in liquidazione

Contro REINVESTIMENTI S.R.L.

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio TERRONE Francesco

Data: 24/07/2017

N° repertorio: 4140

N° raccolta: 3367

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023

Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675

Quota: 1/1

A favore di Condominio PALAZZO PRANDO

Contro ASSETSICURO S.R.L. in liquidazione

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività

Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017



Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di FONDO IMMOBILI S.R.L. in liquidazione

Contro REINVESTIMENTI S.R.L.

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio TERRONE Francesco

Data: 24/07/2017

N° repertorio: 4140

N° raccolta: 3367



### Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023

Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675

Quota: 1/1

A favore di Condominio PALAZZO PRANDO

Contro ASSETSICURO S.R.L. in liquidazione

