



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2024 del R.G.E.



OMISSIS

contro

OMISSIS



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefania FROJO



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
quadro riassuntivo della relazione peritale	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 e Bene N° 2 - Appartamento e Garage - ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

Bene N° 1 e Bene N° 2 – Appartamento e Garage - ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 e Bene N° 2 – Appartamento e Garage - ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 e Bene N° 2 – Appartamento e Garage - ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 e Bene N° 2 – Appartamento e Garage - ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.500,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	23

All'udienza del 28/03/2024, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), email patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 348 5496858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIE® PREMESA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1 (Coord. Geografiche: 45°14'46" N-7°57'51" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T (Coord. Geografiche: 45°14'46" N-7°57'51" E)

ASTE GIUDIZIARIE® QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 23.02.2024 ai n.ri Reg. gen.7552 - Reg. part. 5723
- **Quota colpita** – ½ della proprietà in capo a OMISSIS e ½ in capo a OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni.
- **Destinazione** – Comune di Rondissone (TO) via Paolina Bosio n.53, appartamento situato al piano primo, ingresso aperto sulla zona giorno con pranzo e cucina living, due camere, bagno e ripostiglio. Balcone corrente lungo tutto il fronte sud; altro balcone a nord, a servizio della zona giorno, sul quale è posizionata la caldaia; autorimessa all'interno del basso fabbricato, posta nel cortile comune.

ASTE GIUDIZIARIE® **Dati catastali :**

- **Comune di RONDISSONE** (TO) Catasto Fabbricati:

Fg.12 n.24 sub.4 via Paolina Bosio n.53 p.1 Cat.A/3 cl.2 vani 4,5 superficie catastale mq.73 RC. 244,03

Fg.12 n.25 sub.3 via Paolina Bosio n.53 p.t. Cat.C/6 cl.2 mq.10 superficie catastale mq.11 RC.30,99

- **Valore di Mercato** - Euro 49.988,00
- **Base d'asta** - Euro 43.500,00
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** risulta conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Rondissone, nella centrale via Paolina Bosio n.53, con ingresso da vicolo privato; il compendio fa parte di un immobile residenziale elevato a due piani fuori terra, composto da quattro unità abitative, costruito all'inizio degli anni '70.

Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare posta al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale; l'appartamento è composto da ingresso aperto sulla zona giorno con pranzo e cucina, due camere, bagno e ripostiglio, balcone corrente lungo tutto il fronte sud, e altro balcone a nord, a servizio della zona giorno, entro il quale è posizionata la caldaia. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di mq.53, oltre ai balconi di 12 mq.

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 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

Autorimessa posta nel basso fabbricato situato sul confine sud del cortile condominiale, con accesso carraio dalla corte su via Paolina Bosio n.53.

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 Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, 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 RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

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

- omissis
- omissis

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

- omissis
- omissis



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



L'estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Settimo Torinese, in data 3.06.2024, non riporta delle annotazioni, pertanto gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

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

- omissis
- omissis

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

- omissis
- omissis





Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



L'estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Settimo Torinese, in data 3.06.2024, non riporta delle annotazioni, pertanto gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

L'immobile confina con: vano scala condominiale, unità immobiliare al sub.3, stacco su unità immobiliare al sub.7, stacco su vicolo, mappale 378, stacco su corte comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

L'immobile confina con: corte comune, unità immobiliare al sub.2, mappale 26, unità immobiliare al sub.4.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,30 mq	70,60 mq	1	70,60 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				73,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	9,00 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1977 al 06/03/1996	omissis	Catasto Fabbricati Fg. prot.2, Part. anno 1977 Categoria A3
Dal 06/03/1996 al 20/06/2001	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 24, Sub. 4 Categoria A3
Dal 20/06/2001 al 26/02/2007	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 24, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 73 mq
Dal 26/02/2007	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 24, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 244,03 Piano 1



I titolari catastali rispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1977 al 06/03/1996	omissis	Catasto Fabbricati Fg. prot.2, Part. anno 1977 Categoria C6
Dal 06/03/1996 al 20/06/2001	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 25, Sub. 3 Categoria C6
Dal 20/06/2001 al 26/02/2007	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 25, Sub. 3 Categoria C6
Dal 26/02/2007	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 25, Sub. 3



		Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 30,99 Piano T
--	--	---

I titolari catastali rispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	24	4		A3	2	4,5	73 mq	244,03 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presenta una lieve difformità rispetto allo stato dei luoghi, che interessa il bagno ed il ripostiglio.

Si tratta di modifiche di modesta entità che pur non cambiando la consistenza catastale, a parere della scrivente sarebbe opportuno aggiornare con la presentazione di variazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	25	3		C6	2	10 mq	11 mq	30,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

L'appartamento pur conservando caratteristiche di media qualità, attualmente si trova in pessimo stato di manutenzione, dovuta all'incuria dell'inquilino che attualmente lo occupa.

L'appartamento a causa di una perdita d'acqua e del mancato funzionamento della caldaia, risulta attualmente privo sia di riscaldamento che dell'acqua.

Lo stato di obsolescenza della caldaia, e la conseguente perdita d'acqua, ha causato delle infiltrazioni sia sul muro perimetrale a nord, che sul solaio del balcone.

La condizione in cui versa il bagno, non consente di garantire l'effettivo funzionamento né degli apparecchi sanitari, né delle tubazioni di scarico ed adduzione.

Non vi è garanzia sul funzionamento degli impianti in generale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

L'autorimessa si trova in mediocre stato manutentivo, il solaio presenta una macchia di umidità molto estesa, che nel corso del tempo ha causato il rigonfiamento ed il distacco di una porzione di intonaco sul soffitto.

Ai fini di un normale utilizzo del locale si dovrà provvedere alla sistemazione del solaio e della copertura sovrastante, in modo da evitare ulteriori danni, che potrebbero mettere a rischio la sicurezza degli occupanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E BENE N° 2 – APPARTAMENTO E GARAGE - UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Nelle parti comuni è compreso il cortile e "tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine", come riporta l'atto di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E BENE N° 2 – APPARTAMENTO E GARAGE - UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

L'atto di provenienza a Rogito Notaio Umberto ROMANO del 26.02.2007 Rep.42564/8264, con il quale gli esecutati acquistarono il bene, riporta la sussistenza della seguente servitù: "il cortile comune è gravato di servitù di passaggio pedonale e con ogni sorta di veicoli e di servitù di acquedotto e condotta fognaria a favore della contigua proprietà Gennaro o aventi causa". Si tratta nello specifico della servitù che gode il confinante ad ovest.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai misti in latero-cemento, muri perimetrali in muratura, tetto con orditura in legno con manto di copertura in tegole di laterizio del tipo alla "portoghese"; le facciate sono intonacate e tinteggiare, il portoncino d'ingresso condominiale è in alluminio anodizzato. La scala condominiale (ripidissima) è rivestita in marmo con pianerottoli realizzati con piastrelle in ceramica. Al fabbricato si accede da un vicolo privato che parte dalla via Paolina Bosio, il cortile condominiale è pavimentato in conglomerato bituminoso, privo di cancello e/o recinzione.

CARATTERISTICHE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento ha orientamento nord-sud, è posizionato al piano primo, con caratteristiche in origine di buon livello, ora a causa della trascuratezza in cui versa, la qualità delle finiture è venuta meno. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica con apparecchi sanitari in pessimo stato di conservazione. La porta d'ingresso all'appartamento è blindata, le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica; davanzali e soglie in marmo.

IMPIANTI

Tutti gli impianti sono autonomi, attualmente l'appartamento è dotato solo dell'impianto elettrico, sono presenti sia l'impianto idrico che quello di riscaldamento (con termosifoni e caldaia posta sul balcone), ma non funzionati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

L'autorimessa ha caratteristiche e finiture di basso livello, la struttura è stata realizzata in muratura, il solaio di copertura è in latero-cemento con sovrastante orditura in legno e lastre in fibro-cemento o fibro-amianto. Le pareti interne ed esterne sono intonacate, la pavimentazione è in cemento, il serramento d'ingresso è in metallo e vetri con apertura a due battenti. Priva di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2016
- Scadenza contratto: 14/07/2024



Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00



L'appartamento è condotto in affitto dal Sig. omissis, a partire dal 15.07.2016, con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso il 1.08.2016 ai n.2402 serie 3T; il contratto si è rinnovato tacitamente il 15.07.2020 per ulteriori quattro anni, anche se manca della comunicazione formale all'Agenzia delle Entrate.

Stante la situazione il Custode Giudiziario provvedeva a comunicare al conduttore la disdetta del contratto stesso.

Al fine di valutare se il canone di affitto pattuito e corrisposto, risponda ad un corretto valore medio di locazione e non risulti essere vile, si sono utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'anno 2023 - 2 Semestre del Comune di Rondissone, nell'impossibilità di utilizzare dei comparabili presenti sul mercato, in quanto quelli disponibili non rispondevano alle caratteristiche del bene in perizia.

I dati reperiti risultano i seguenti:

Fascia/zona: Centrale/Intero territorio comunale

Codice zona: B1

Microzona Catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

I valori di locazione utilizzati sono quelli previsti per fabbricati con tipologia di "abitazione di tipo economico".

ABITAZIONE			
Valore di riferimento al mq.	Superficie	Coefficiente di vetustà	Canone Mensile
€ 4,20	73,73	1	309,666

Il valore medio di locazione delle due unità immobiliari, è stato determinato nella somma complessiva di 309,67 €/mensili.

Il canone corrisposto risulta essere di 400,00 €/mensili, quindi superiore a quello sopra determinato, per tutto ciò non sussiste una condizione di canone vile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

L'autorimessa è libera e non è in uso al conduttore, in quanto non contemplata nel contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2001 al 26/02/2007	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	20/06/2001	13831	1670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Torino 2	03/08/2018	34492	24032
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Chivasso	27/06/2001	572	serie 1V		
Dal 26/02/2007	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	26/02/2007	42564	8264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	01/03/2007	11297	6766
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Chivasso	28/02/2007	321	serie 1T		

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2001 al 26/02/2007	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	20/06/2001	13831	1670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Torino 2	28/06/2001		15708
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Chivasso	27/06/2001	572	serie 1V		
Dal 26/02/2007	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	26/02/2007	42564	8264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2	01/03/2007	11297	6766		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Chivasso	28/02/2007	321	serie 1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E BENE N° 2 – APPARTAMENTO E GARAGE - UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 01/03/2007
Reg. gen. 11298 - Reg. part. 2425
Quota: 1/1
Importo: omissis
A favore di omissis
Contro omissis
Capitale: omissis
Rogante: Notaio ROMANO Umberto
Data: 26/02/2007
N° repertorio: 42565
N° raccolta: 8265
Note: L'ipoteca colpiva i beni in Rondissone distinti al Catasto Fabbricati al Fg.12 p.lla 24 sub.4 e Fg.12 p.lla 25 sub.3.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 23/02/2024
Reg. gen. 5723 - Reg. part. 7552
Quota: 1/1

A favore di omissis
Contro omissis

Note: Il Pignoramento Immobiliare colpisce i beni in Rondissone distinti al Catasto Fabbricati al Fg.12 p.lla 24 sub.4 e Fg.12 p.lla 25 sub.3.

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:

- Ipoteca volontaria 35,00 euro
- Pignoramento immobiliare 294,00 euro.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E BENE N° 2 – APPARTAMENTO E GARAGE - UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Il Comune di Rondissone è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-9-37735 del 15.05.1990 e successive varianti integrative. L'area entro il quale è posizionato il fabbricato è inserita nelle "Aree residenziali di interesse ambientale documentario e tipologico". La parte residenziale è classificata come "R" ristrutturazione recente dopo il 1971 e per la parte accessoria (autorimessa) come "a" fabbricato accessorio di recente costruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Il fabbricato principale è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n.117/73 rilasciata dal Comune di Rondissone in data 24.08.1973, a nome della Sig.ra omissis per la "nuova costruzione di civile abitazione previa demolizione di fabbricato rurale" in via P.Bosio n.53. L'intervento prevedeva la demolizione del fabbricato rurale esistente e la ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, composta da quattro unità abitative, due al piano terreno e due al piano primo.

L'intervento porta inizio lavori al 5.09.1973 e fine lavori del 6.11.1974, con dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 10.05.1975 al n.117-73.

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rondissone ed in esito al sopralluogo effettuato presso il compendio in esecuzione, è emersa una difformità all'interno dell'appartamento, in quanto il ripostiglio risulta di dimensioni inferiori, la superficie residua è ora parte del bagno, portante forma e dimensioni diverse dal progetto.

Trattandosi di modifiche di modesta entità, le opere potranno essere sanate mediante la presentazione di

CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del Testo Unico Edilizia D.P.R. del 06.06.2001 n.380 con la corresponsione al Comune della somma di 1.000,00 € come oblazione e 70,00 € per i diritti di segreteria. A pratica ultimata sarà necessario provvedere alla variazione catastale.

Oltre agli oneri di cui sopra, saranno da preventivare anche le spese tecniche relative alla redazione delle pratiche edilizie e catastali, la spesa presunta potrebbe ammontare a 1.000,00 euro, oltre IVA e oneri di Legge.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, l'appartamento risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per cui si stima una spesa di 300,00 euro (oltre IVA e oneri di Legge).

Non sussistono certificazioni relative alla realizzazione degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO T

Il basso fabbricato adibito ad autorimesse, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.79/74, rilasciata dal Comune di Rondissone in data 17 gennaio 1975 a nome della Sig.ra omissis per la "costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse private".

L'intervento porta inizio lavori al 27.01.1975.

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rondissone ed in esito al sopralluogo effettuato presso il compendio in esecuzione, risulta vi sia conformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie presentate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E BENE N° 2 – APPARTAMENTO E GARAGE - UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, e conservazione, finitura e confort dell'abitazione; consistenza, dati metrici e situazione del mercato immobiliare. Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al secondo semestre del 2023, nonché della comparazione con il valore medio unitario di immobili compravenduti recentemente nel Comune di Rondissone e di quelli in vendita attualmente. Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto UNICO così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Rondissone, nella centrale via Paolina

Bosio n.53, con ingresso da vicolo privato; il compendio fa parte di un immobile residenziale elevato a due piani fuori terra, composto da quattro unità abitative, costruito all'inizio degli anni '70. Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare posta al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale; l'appartamento è composto da ingresso aperto sulla zona giorno con pranzo e cucina, due camere, bagno e ripostigli, balcone corrente lungo tutto il fronte sud, e altro balcone a nord, a servizio della zona giorno, entro il quale è posizionata la caldaia. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di mq.53, oltre ai balconi di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 24, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 44.238,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T
Autorimessa posta nel basso barricato situato sul confine sud del cortile condominiale, con accesso carraio dalla corte su via Paolina Bosio n.53.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 25, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1	73,73 mq	600,00 €/mq	€ 44.238,00	100,00%	€ 44.238,00
Bene N° 2 - Garage Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T	12,50 mq	460,00 €/mq	€ 5.750,00	100,00%	€ 5.750,00
Valore di stima:					€ 49.988,00

Valore di stima: € 49.988,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€



Valore finale di stima: € 43.500,00



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.

Caluso, li 10 agosto 2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vallo Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Pratiche edilizie ed agibilità
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Elab. planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Agg. situazione ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Contratto di locazione





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1
Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Rondissone, nella centrale via Paolina Bosio n.53, con ingresso da vicolo privato; il compendio fa parte di un immobile residenziale elevato a due piani fuori terra, composto da quattro unità abitative, costruito all'inizio degli anni '70. Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare posta al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale; l'appartamento è composto da ingresso aperto sulla zona giorno con pranzo e cucina, due camere, bagno e ripostigli, balcone corrente lungo tutto il fronte sud, e altro balcone a nord, a servizio della zona giorno, entro il quale è posizionata la caldaia. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di mq.53, oltre ai balconi di 12 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 24, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Rondissone è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-9-37735 del 15.05.1990 e successive varianti integrative. L'area entro il quale è posizionato il fabbricato è inserita nelle "Aree residenziali di interesse ambientale documentario e tipologico". La parte residenziale è classificata come "R" ristrutturazione recente dopo il 1971 e per la parte accessoria (autorimessa) come "a" fabbricato accessorio di recente costruzione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T
Autorimessa posta nel basso barricato situato sul confine sud del cortile condominiale, con accesso carraio dalla corte su via Paolina Bosio n.53. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 25, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.500,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 24, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	73,73 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pur conservando caratteristiche di media qualità, attualmente si trova in pessimo stato di manutenzione, dovuta all'incuria dell'inquilino che attualmente lo occupa. L'appartamento a causa di una perdita d'acqua e del mancato funzionamento della caldaia, risulta attualmente privo sia di riscaldamento che dell'acqua. Lo stato di obsolescenza della caldaia, e la conseguente perdita d'acqua, ha causato delle infiltrazioni sia sul muro perimetrale a nord, che sul solaio del balcone. La condizione in cui versa il bagno, non consente di garantire l'effettivo funzionamento né degli apparecchi sanitari, né delle tubazioni di scarico ed adduzione. Non vi è garanzia sul funzionamento degli impianti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Rondissone, nella centrale via Paolina Bosio n.53, con ingresso da vicolo privato; il compendio fa parte di un immobile residenziale elevato a due piani fuori terra, composto da quattro unità abitative, costruito all'inizio degli anni '70. Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare posta al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale; l'appartamento è composto da ingresso aperto sulla zona giorno con pranzo e cucina, due camere, bagno e ripostigli, balcone corrente lungo tutto il fronte sud, e altro balcone a nord, a servizio della zona giorno, entro il quale è posizionata la caldaia. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di mq.53, oltre ai balconi di 12 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - via Paolina Bosio n.53, piano T		

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 25, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in mediocre stato manutentivo, il solaio presenta una macchia di umidità molto estesa, che nel corso del tempo ha causato il rigonfiamento ed il distacco dell'intonaco sul soffitto. Ai fini di un normale utilizzo del locale si dovrà provvedere alla sistemazione del solaio e della copertura sovrastante, in modo da evitare nuovi distacchi che potrebbero mettere a rischio la sicurezza degli occupanti.		
Descrizione:	Autorimessa posta nel basso barricato situato sul confine sud del cortile condominiale, con accesso carraio dalla corte su via Paolina Bosio n.53.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA PAOLINA BOSIO N.53, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Torino 2 il 01/03/2007

Reg. gen. 11298 - Reg. part. 2425

Quota: 1/1

Importo: € omissis

A favore di omissis

Contro omissis

Capitale: € omissis

Rogante: Notaio ROMANO Umberto

Data: 26/02/2007

N° repertorio: 42565

N° raccolta: 8265

Note: L'ipoteca colpisce i beni in Rondissone distinti al Catasto Fabbricati al Fg.12 p.lla 24 sub.4 e Fg.12 p.lla 25 sub.3.



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 23/02/2024

Reg. gen. 5723 - Reg. part. 7552

Quota: 1/1

A favore di omissis

Contro omissis

Note: Il Pignoramento Immobiliare colpisce i beni in Rondissone distinti al Catasto Fabbricati al Fg.12 p.lla 24 sub.4 e Fg.12 p.lla 25 sub.3.

