

TRIBUNALE ORDINARIO di IVREA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
Nr. 36/2024 R.Es.Imm**

Promossa dal:

()

Contro:

Udienza di rinvio: 20 settembre 2024 alle ore 9.30

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Federica LORENZATTI**

**RELAZIONE ESTIMATIVA
IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO
SITO NEL COMUNE DI RONDISSONE**

GAGLIANESE Geom. Raffaele

Via Aosta nr. 11
10013 Borgofranco d'Ivrea (TO)
Tel. 347 1056524 – Fax. 0125 1763008
e-Mail: geom.gaglianese@libero.it

LOTTO unico – BENE 1

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione dell'atto di pignoramento	nota presentata in data 09.04.2024	Registro gen. 14691 Registro part. 11222
--	--	---

QUADRO COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	1 / 1 del diritto di proprietà
Destinazione Appartamento (A/3)	Indirizzo: Rondissone (TO), Via Carpi 2/D
Dati Catastali (CF)	Foglio 7 particella 570 , subalterno 3
Dati Catastali (CT)	Foglio 7 , particella 570
VALORE DI MERCATO	€ 84.000,00
BASE D'ASTA	€ 84.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza della quota colpita e quota posseduta	corrisponde
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc	sussistono
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione	Stato di abbandono

NOTE DEL CTU

Esistono delle difformità urbanistiche ed edilizie tra lo stato concesso e quello rinvenuto. Esistono delle difformità catastali tra lo stato rappresentato sulla planimetria e quanto rinvenuto in loco e quanto concesso.

LOTTO unico – BENE 2

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione dell'atto di pignoramento	nota presentata in data 09.04.2024	Registro gen. 14691 Registro part. 11222
--	--	---

QUADRO COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	1 / 1 del diritto di proprietà
Destinazione Autorimessa (C/3)	Indirizzo: Rondissone (TO), Via Carpi 2/D
Dati Catastali (CF)	Foglio 7 particella 570 , subalterno 20
Dati Catastali (CT)	Foglio 7 , particella 570
VALORE DI MERCATO	€ 8.320,00
BASE D'ASTA	€ 8.320,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza della quota colpita e quota posseduta	corrisponde
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc	sussistono
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione	Stato di abbandono

NOTE DEL CTU

Nulla da segnalare.

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gaglianese Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	14
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.	25



Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D.....	26



All'udienza del 21/04/2024, il sottoscritto Geom. Gaglianese Raffaele, con studio in Via Aosta, 11 - 10013 - Borgofranco d'Ivrea (TO), email geom.gaglianese@libero.it, PEC raffaele.gaglianese@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D**

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024.

Custode delle chiavi: Mussatti Maurizia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 CARPI NR. 2/D

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.

I soggetti proprietari, come comunicato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Rondissone, sono stati cancellati in data 20.06.2020 per trasferimento di residenza all'estero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

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.

I soggetti proprietari, come comunicato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Rondissone, sono stati cancellati in data 20.06.2020 per trasferimento di residenza all'estero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare ed è individuato a catasto terreni al foglio 7 particella 570. Il fabbricato, nel quale sono presenti gli immobili oggetto di perizia confina su quattro lati con il terreno avente particella 359.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare ed è individuato a catasto terreni al foglio 7 particella 570. Il fabbricato, nel quale sono presenti gli immobili oggetto di perizia confina su quattro lati con il terreno avente particella 359.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,60 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,89 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	105,00 mq	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Autorimessa	18,93 mq	20,80 mq	1	20,80 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1982 al 19/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 19/09/1991 al 23/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 23/01/1996 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 20/03/2002 al 30/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 30/03/2005 al 30/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4

		Superficie catastale 102 mq Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 30/03/2007 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 216,91 Piano 1

Dalla documentazione esaminata si può affermare che i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1982 al 19/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 19/09/1991 al 23/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 23/01/1996 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 20/03/2002 al 30/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 30/03/2005 al 30/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 30/03/2007 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 570, Sub. 20 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 55,78 Piano T

Dalla documentazione esaminata si può affermare che i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	570	3		A3	2	4	102 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo si è rilevata la non corrispondenza catastale dell'appartamento, il tramezzo divisorio tra i due locali è stato parzialmente rimosso per dar spazio a nuove divisorie atte a creare un'ulteriore camera. L'altezza utile interna dei locali è stata censita a 2,70 m invece durante il sopralluogo si è rilevata un'altezza di 2,89 m.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	570	20		C6	2	18	21 mq	55,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo si è rilevata la corrispondenza planimetrica catastale dell'autorimessa. L'altezza utile interna dei locali è stata censita a 2,40 m invece durante il sopralluogo si è rilevata un'altezza di 2,35 m. Con la

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione, necessita di quelle opere di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura, la sostituzione delle corde delle tapparelle e sanificazione del tinello. Il locale bagno è in buone condizioni di manutenzione ma risulta mancante la caldaia a gas necessaria al funzionamento dell'impianto termo-sanitario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'autorimessa è in discreto stato conservativo, si rilevano al suo interno i beni mobili dell'esecutato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale con le parti comuni di accesso al fabbricato come le scale, gli atri, i pianerottoli e il cortile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale con le parti comuni di accesso al fabbricato come le scale, gli atri, i pianerottoli e il cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Non risultano servitù gravanti sul bene

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Non risultano servitù gravanti sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'immobile ha un'esposizione a nord-est del fabbricato. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio debitamente intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Il tetto è a falde inclinate con manto in tegole portoghesi di colore grigio scuro. I solai sono in latero-cemento.

L'immobile si presenta con pareti intonacate a civile e tinteggiate con serie di colori che variano da locale a locale. I pavimenti e rivestimenti dell'unità sono in gress fine porcellanato da interni. Le porte interne sono cieche in legno tamburato di color noce, invece i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo completi di zanzariere e tapparelle in pvc di colore grigio chiaro.

Il servizio igienico è completo di vaso a sedere, bidet, lavandino e vasca; in questo locale sono presenti gli allacci per la lavatrice e per la caldaia a gas utile alla produzione di acqua calda sanitaria e termica. I termosifoni dell'unità sono in alluminio color bianco senza valvola termostatica.

Il vano scale condominiale si presenta ampio, le scale sono in pietra tipo Botticino e la pavimentazione dei pianerottoli sono in piastrelle di colore scuro. Le ringhiere delle scale sono in ferro di colore scuro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'immobile ha un'esposizione a nord-est del fabbricato. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio debitamente intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Il tetto è a falde inclinate con manto in tegole portoghesi di colore grigio scuro. I solai sono in latero-cemento.

L'immobile si presenta con pareti intonacate a civile e tinteggiate. Il pavimento è in gress fine porcellanato da interni. La porta di accesso è in ferro verniciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova libero da persone ma occupato da beni mobili dell'esecutato con evidente stato di abbandono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova libero da persone ma occupato da beni mobili dell'esecutato con evidente stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1996 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sindona Sergio	23/01/1996	50680	10079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	29/01/1996	2955	2110
Dal 20/03/2002 al 30/03/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	12/07/2002	50	116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cionsevatoria dei registri di Torino 2	09/09/2022	37374	25883
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	12/07/2002	50	116
Dal 30/03/2005 al 30/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forni Antonio	30/03/2005	15374	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	02/04/2005	15374	10241
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/03/2007 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariatti Giorgio	30/03/2007	47520	17975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	06/04/2007	19064	11305
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1996 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sindona Sergio	23/01/1996	50680	10079
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	29/01/1996	2955	2110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2002 al 30/03/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	12/07/2002	50	116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Torino 2	09/09/2022	37374	25883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	12/07/2002	50	116		
Dal 30/03/2005 al 30/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forni Antonio	30/03/2005	15374	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	02/04/2005	15374	10241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariatti Giorgio	30/03/2007	47520	17975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	06/04/2007	19064	11305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Consessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 04/04/2007
Reg. gen. 19065 - Reg. part. 4230
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,778 %
Rogante: Notaio Mariatti Giorgio
Data: 30/03/2007
N° repertorio: 47521
N° raccolta: 17976

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino il 09/04/2024
Reg. gen. 14691 - Reg. part. 11222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, consiste in euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento, euro 35,00 per la cancellazione di ogni iscrizione, euro 94,00 per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteche volontarie e/o giudiziali oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, importi da calcolarsi per ogni iscrizione di ipoteca.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Consessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 04/04/2007
Reg. gen. 19065 - Reg. part. 4230
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,778 %
Rogante: Notaio Mariatti Giorgio
Data: 30/03/2007
N° repertorio: 47521
N° raccolta: 17976

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino il 09/04/2024
Reg. gen. 14691 - Reg. part. 11222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, consiste in euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento, euro 35,00 per la cancellazione di ogni iscrizione, euro 94,00 per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteche volontarie e/o giudiziali oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, importi da calcolarsi per ogni iscrizione di ipoteca.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Secondo il P.R.G. vigente, adottato con D.C.C. nr, 22 del 07.07.2020, il fabbricato risulta rientrare nella delimitazione dell'area 5it12 identificata come aree produttive con impianti esistenti e confermati come regolati dall'art. III 4.3 A delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Secondo il P.R.G. vigente, adottato con D.C.C. nr, 22 del 07.07.2020, il fabbricato risulta rientrare nella delimitazione dell'area 5it12 identificata come aree produttive con impianti esistenti e confermati come regolati dall'art. III 4.3 A delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti presenti nell'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Rondissone, a seguito di ricerca eseguita da parte del tecnico preposto, sono state rinvenute e messe a disposizione per la visione le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia 12/74 rilasciata il 19.02.1974 per la costruzione di complesso industriale - artigianale con abitazioni e uffici. Con l'indicata concessione si autorizzava alla realizzazione di nr. 4 abitazioni e nr. 4 uffici.

- Ultimazione dei lavori avvenuto il 27.07.1982 limitatamente ai fabbricati ad uso abitazione e uffici, prot. 2472 del 16.08.1982;

- collaudo statico del fabbricato "B" è avvenuto il 22.07.1982 con deposito del certificato al Genio Civile con prot. 2289 nell'agosto 1982.

- autorizzazione all'abitabilità - usabilità rilasciata dal Sindaco in data 08.10.1984 per il fabbricato contraddistinto con lettera "B" composto da 4 locali ufficio e 4 alloggi oltre 2 vani cantina comuni e, 8 box, un locale ENEL e un locale a disposizione. Dagli accertamenti eseguiti gli uffici erano posti al piano primo e gli alloggi al piano secondo, il piano sottotetto era destinato ad uso deposito.

- Condono edilizio prot. 11086 del 31.10.1986.

- rilascio concessione edilizia in sanatoria nr. 68 del 27.06.2003 per spostamento di divisorio interno tra autorimesse.

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

Dall'accertamento eseguito presso l'Ufficio tecnico del comune di Rondissone si apprende che l'unica pratica presente in archivio riguardante il fabbricato è la concessione edilizia nr. 12/74 rilasciata il 19.02.1974 con la quale si autorizzava la costruzione del piano autorimesse, cantine, ecc, al piano primo quattro uffici e al piano secondo quattro alloggi con soprastante sottotetto ad uso deposito.

A seguito di tale provvedimento e a seguito della realizzazione con ultimazione del fabbricato il Sindaco rilasciò in data 08.10.1984 l'autorizzazione all'abitabilità e usabilità del fabbricato composto da 4 locali ufficio e 4 alloggi oltre 2 vani cantina comuni, 8 box, locale ENEL e un locale a disposizione.

Analizzando la documentazione allegata alla richiesta di condono edilizio si è accertato che nella stessa richiesta veniva dichiarato che il fabbricato era composto da 4 unità abitative e altre unità non abitative.

La concessione edilizia su indicata riportava all'elaborato TAV 2 la destinazione del piano primo ad uso uffici. Da un'accurata valutazione si è constatato che a livello planimetrico l'unità era composta da un ingresso (come attualmente rilevato), due uffici (uno individuato oggi dalle due camere e soggiorno e l'altro al posto della cucina), un bagno (dove oggi si rileva il tinello, e un antibagno (oggi si trova il bagno che occupa una parte di ingresso).

Si può affermare che quanto rilasciato non corrisponde sia dal punto di vista planimetriche che di destinazione a quanto rappresentato sulla planimetria catastale n'è con quanto rilevato in loco sia per destinazione che per suddivisione dei locali.

Per poter rendere conforme l'unità necessita predisporre apposita pratica di sanatoria edilizia sia per cambio d'uso che per nuova distribuzione dei locali.

Dal sopralluogo preliminare sugli impianti, gli stessi risultano a vista in buono stato e rispettano la normativa vigente. Necessita un sopralluogo più accurato con la messa in prova degli stessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti presenti nell'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Rondissone, a seguito di ricerca eseguita da parte del tecnico preposto, sono state rinvenute e messe a disposizione per la visione le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia 12/74 rilasciata il 19.02.1974 per la costruzione di complesso industriale - artigianale con abitazioni e uffici. Con l'indicata concessione si autorizzava alla realizzazione di nr. 4 abitazioni e nr. 4 uffici.

- Ultimazione dei lavori avvenuto il 27.07.1982 limitatamente ai fabbricati ad uso abitazione e uffici, prot. 2472 del 16.08.1982;

- collaudo statico del fabbricato "B" è avvenuto il 22.07.1982 con deposito del certificato al Genio Civile con prot. 2289 nell'agosto 1982.

- autorizzazione all'abitabilità - usabilità rilasciata dal Sindaco in data 08.10.1984 per il fabbricato contraddistinto con lettera "B" composto da 4 locali ufficio e 4 alloggi oltre 2 vani cantina comuni e, 8 box, un locale ENEL e un locale a disposizione. Dagli accertamenti eseguiti gli uffici erano posti al piano primo e gli alloggi al piano secondo, il piano sottotetto era destinato ad uso deposito.

- Condono edilizio prot. 11086 del 31.10.1986.

- rilascio concessione edilizia in sanatoria nr. 68 del 27.06.2003 per spostamento di divisorio interno tra autorimesse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'accertamento eseguito presso l'Ufficio tecnico del comune di Rondissone si apprende che l'unica pratica presente in archivio riguardante il fabbricato è la concessione edilizia nr. 12/74 rilasciata il 19.02.1974 con la quale si autorizzava la costruzione del piano autorimesse, cantine, ecc, al piano primo quattro uffici e al piano secondo quattro alloggi con soprastante sottotetto ad uso deposito.

A seguito di tale provvedimento e a seguito della realizzazione con ultimazione del fabbricato il Sindaco rilasciò in data 08.10.1984 l'autorizzazione all'abitabilità e usabilità del fabbricato composto da 4 locali ufficio e 4 alloggi oltre 2 vani cantina comuni, 8 box, locale ENEL e un locale a disposizione.

Analizzando la documentazione allegata alla richiesta di condono edilizio si è accertato che nella stessa richiesta veniva dichiarato che il fabbricato era composto da 4 unità abitative e altre unità non abitative.

La concessione edilizia su indicata riportava all'elaborato TAV 2 la destinazione del piano primo ad uso uffici. Da un'accurata valutazione si è constatato che a livello planimetrico l'unità era composta da un ingresso (come attualmente rilevato), due uffici (uno individuato oggi dalle due camere e soggiorno e l'altro al posto della cucina), un bagno (dove oggi si rileva il tinello, e un antibagno (oggi si trova il bagno che occupa una parte di ingresso).

Si può affermare che quanto rilasciato non corrisponde sia dal punto di vista planimetriche che di destinazione a quanto rappresentato sulla planimetria catastale n'è con quanto rilevato in loco sia per destinazione che per suddivisione dei locali.

Per poter rendere conforme l'unità necessita predisporre apposita pratica di sanatoria edilizia sia per cambio d'uso che per nuova distribuzione dei locali.

Dal sopralluogo preliminare sugli impianti, gli stessi risultano a vista in buono stato e rispettano la normativa vigente. Necessita un sopralluogo più accurato con la messa in prova degli stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale si apprende che il debito dell'unità immobiliare ad uso abitativo per la stagione 2023 ammonta ad € 648,80 e per l'autorimessa è pari a € 41,42. Il conguaglio delle spese riguardanti gli esercizi precedenti al 2023 sono di € 3.990,25 per l'appartamento e di € 316,26 per l'autorimessa. A quanto detto si aggiunge un debito per lavori straordinari dell'antenna condominiale per € 330,00.

Si precisa che ci sarà l'assemblea condominiale in prima convocazione il giorno 2 agosto e in seconda convocazione il giorno 3 agosto 2024 durante la quale verrà trattato l'accantonamento dei fondi per lavori di rifacimento del marciapiede.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale si apprende che il debito dell'unità immobiliare ad uso abitativo per la stagione 2023 ammonta ad € 648,80 e per l'autorimessa è pari a € 41,42. Il conguaglio delle spese riguardanti gli esercizi precedenti al 2023 sono di € 3.990,25 per l'appartamento e di € 316,26 per l'autorimessa. A quanto detto si aggiunge un debito per lavori straordinari dell'antenna condominiale per € 330,00.

Si precisa che ci sarà l'assemblea condominiale in prima convocazione il giorno 2 agosto e in seconda convocazione il giorno 3 agosto 2024 durante la quale verrà trattato l'accantonamento dei fondi per lavori di rifacimento del marciapiede.

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 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00

Per la valutazione del bene, si sono esperite tutte le indagini del caso, stimando il più probabile valore venale del bene considerando la posizione, le pertinenze, lo stato di conservazione e tutte quelle caratteristiche che possono agire in modo positivo o negativo sul valore. Considerando i prezzi di mercato rilevati sulle pubblicazioni delle agenzie immobiliari dei dintorni della zona ed i prezzi pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerato che i prezzi al metro quadrato per fabbricati similari oscillano da € 810,00 a € 850,00; si valuta il prezzo più probabile per l'immobile pignorato, considerata la sua posizione, lo stato di conservazione del bene, in € 800,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.320,00

Per la valutazione del bene, si sono esperite tutte le indagini del caso, stimando il più probabile valore venale del bene considerando la posizione, le pertinenze, lo stato di conservazione e tutte quelle caratteristiche che possono agire in modo positivo o negativo sul valore. Considerando i prezzi di mercato rilevati sulle pubblicazioni delle agenzie immobiliari dei dintorni della zona ed i prezzi pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerato che i prezzi al metro quadrato per fabbricati abitativi similari oscillano da € 810,00 a € 850,00; si valuta il prezzo più probabile per l'immobile pignorato, considerata la sua posizione, lo stato di conservazione del bene, nel 50% dell'immobile abitativo stimato in € 800,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	105,00 mq	800,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00
Bene N° 2 - Garage Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D	20,80 mq	400,00 €/mq	€ 8.320,00	100,00%	€ 8.320,00
				Valore di stima:	€ 92.320,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Esistono delle difformità sia urbanistiche che catastali, si rimanda al relativo punto di interesse.

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.

Borgofranco d'Ivrea, li 01/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gaglianese Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 04/08/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Visure Catastali (Aggiornamento al 04/08/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 04/08/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Fotografie Esterne (Aggiornamento al 04/08/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Fotografie Interne (Aggiornamento al 04/08/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Titolo di provenienza e Certificati (Aggiornamento al 04/08/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D
Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente, adottato con D.C.C. nr. 22 del 07.07.2020, il fabbricato risulta rientrare nella delimitazione dell'area 5it12 identificata come aree produttive con impianti esistenti e confermati come regolati dall'art. III 4.3 A delle norme tecniche di attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D
Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente, adottato con D.C.C. nr. 22 del 07.07.2020, il fabbricato risulta rientrare nella delimitazione dell'area 5it12 identificata come aree produttive con impianti esistenti e confermati come regolati dall'art. III 4.3 A delle norme tecniche di attuazione.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discreto stato di manutenzione, necessita di quelle opere di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura, la sostituzione delle corde delle tapparelle e sanificazione del tinello. Il locale bagno è in buone condizioni di manutenzione ma risulta mancante la caldaia a gas necessaria al funzionamento dell'impianto termo-sanitario.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - Via Carpi nr. 2/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 570, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	20,80 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in discreto stato conservativo, si rilevano al suo interno i beni mobili dell'esecutato.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e un'autorimessa al piano terreno, di fabbricato condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso in corridoio (36 mq circa), una cucina (13 mq circa), un tinello (14 mq circa), un salotto (16 mq circa), due camere da letto (19 e 20 mq circa), un bagno (12 mq circa). L'autorimessa posta al piano terreno (14 mq circa); completano le proprietà tutti i diritti sulle parti comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Consessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 04/04/2007
Reg. gen. 19065 - Reg. part. 4230
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,778 %
Rogante: Notaio Mariatti Giorgio
Data: 30/03/2007
N° repertorio: 47521
N° raccolta: 17976

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino il 09/04/2024
Reg. gen. 14691 - Reg. part. 11222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NR. 2/D**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Consessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 04/04/2007
Reg. gen. 19065 - Reg. part. 4230
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,778 %
Rogante: Notaio Mariatti Giorgio
Data: 30/03/2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino il 09/04/2024

Reg. gen. 14691 - Reg. part. 11222

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura