



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

G.E. Dott.ssa Stefania FROJO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 95/2024



Creditore Procedente



XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Debitrici esegutate

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX



CHIANALE LUCIA

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Giuramento 25/06/2024

Rinvio 22/11/2024



Perizia dell'Esperto Arch. Elisa D'Agostino



SOMMARIO

Incarico	4
CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI.....	4
Premessa.....	5
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	5
Descrizione.....	6
Bene N° 1 – part. 288 sub 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 – part. 288 sub 3 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	7
Bene N° 3 – part. 288 sub 4 autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	7
Bene N° 4 – part. 288 sub 6 autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	7
Bene N° 5 – part. 288 sub 7 autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	7
Bene N° 6 - part. 288 sub 8 Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	8
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	8
Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	8
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	9
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	9
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	9
Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	10
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	10
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	10
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	11
Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	11
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	11
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano t.....	12
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	12
Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	12
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	12
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	13
Dati CAstatali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2.....	13
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T.....	14

Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	14
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	14
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	15
Beni N° 3, 4, 5, 6 - autorimesse e magazzino ubicati a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, Piano T	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	15
Beni N° 3, 4, 5, 6 - autorimesse e magazzino ubicati a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, Piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - fabbricato e pertinenze ubicati a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano t-1-2	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	17
Beni N° 3, 4, 5 - autorimesse ubicate a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	17
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	18
Stato di occupazione.....	18
Beni N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - fabbricato e pertinenze ubicati a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T-1-2	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	19
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	20
Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	20
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	21
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Lotto n.1	23
Lotto n.2	25
Normativa urbanistica.....	27
Beni N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - ubicati a ciriè (TO) in via robassomero, 81	27
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	28
Bene N° 3 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	29
Bene N° 4 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	29
Bene N° 5 - autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	29
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Beni N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - ubicati a ciriè (TO) in via robassomero, 81	30
Stima / Formazione lotti.....	30

INCARICO

All'udienza del 24.06.2024, la scrivente Arch. D'Agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3, Borgomasino (TO), veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25.06.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 12/07/2024 veniva eseguito il primo sopralluogo congiunto con il Custode incaricato. Successivamente, in data 22/07/2024 venivano effettuati l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirié ed un secondo accesso all'immobile al fine di sostituire le serrature degli ingressi.

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

- **XXXXXXXXXX**, con sede in Via Cernaia 7, Torino (P.IVA XXXXXXXXX), odierno creditore procedente, risultava creditrice nei confronti delle Sig.re XXXXXXXXX e XXXXXXXXX per la somma di € 549.464,10 oltre interessi di mora e spese di notifica, in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino notificato in data 01/07/2020 e 26/07/2010 (RG 5920/2010) dal quale derivava l'ipoteca giudiziale del 11/06/2010 n.ri 23960/4842 per la somma totale di € 300.000,00.
- Il successivo atto di precetto in rinnovazione veniva notificato il 05/04/2024 alla Sig.ra XXXXXXXXX ed il 26/03/2024 alla Sig.ra XXXXXXXXX. Essendo trascorso il termine per il pagamento, XXXXXXXXX chiedeva di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di proprietà delle signore XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.
- **XXXXXXXXXX**, con sede legale in Asti, piazza Libertà n. 28 (C.F. XXXXXXXXX) risulta iscritta quale creditrice nei confronti delle esegutate:
 - Per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Torino 2 in data 22/01/2010 ai n.ri 2872/450, per l'importo complessivo di € 720.000,00
 - Per ipoteca giudiziale iscritta in data 20/08/2010 ai n.ri 36204/7677 per la somma totale di € 215.000, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 30/07/2010, rep. 1687
- **XXXXXXXXXX**, con sede legale in Bologna (C.f. XXXXXXXXX) risulta iscritta per ipoteca giudiziale in data 04/08/2010 ai n.ri 33599/7211 per la somma complessiva di € 555.754,86, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 28/07/2010 rep. 21372
- **XXXXXXXXXX**, con sede legale in San Maurizio Canavese (TO) (Cf. XXXXXXXXX) risulta iscritta a seguito di domanda giudiziale trascritta in data 30/06/2010 ai n.ri 26810/17121, emessa dal Tribunale di Torino Sezione distaccata di Cirié.
- **XXXXXXXXXX** con sede in Conegliano (TV), C.F. XXXXXXXXX, a seguito dell'acquisizione di crediti di varia natura tra cui quelli in capo a XXXXXXXXX, interveniva nella procedura in oggetto a seguito di Decreto Ingiuntivo n. 71/2010 del Tribunale di Asti derivante dall'ipoteca iscritta in data 22/01/2010 ai n.ri 2872/450.
- **XXXXXXXXXX** con sede legale in Milano (MI) C.F. XXXXXXXXX, a seguito di conferimento, per procura speciale, alla Società "XXXXXXXXXX", con sede in Milano (MI), C.F. XXXXXXXXX, in data 11/06/2024 interveniva nella procedura in oggetto chiedendo di essere autorizzata alla visibilità del fascicolo R.G.E. 95/2024 per la tutela del credito della propria assistita.

Alla data del 15/10/2024 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella procedura.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Subalterno 1 - Appartamento su due piani ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2
- **Bene N° 2** – Subalterno 3 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
- **Bene N° 3** – Subalterno 4 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
- **Bene N° 4** – Subalterno 6 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
- **Bene N° 5** – Subalterno 7 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
- **Bene N° 6** – Subalterno 8 - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Nell'atto di pignoramento riguardante gli immobili di Via Robassomero 81 Ciriè (TO) non sono indicati i seguenti due subalterni facenti parte della particella 288 del foglio 13 e precisamente:

- **Subalterno 2: bene comune non censibile ai sub. 1 e 3 (porticato, vano scala, centrale termica)**
- **Subalterno 5: bene comune non censibile ai sub. 1, 3, 4, 6, 7 e 8 (corte)**

I detti subalterni risultano pertinenze ed accessioni dei beni principali 1 e 3 costituiti da 2 appartamenti facenti parte della palazzina di Via Robassomero, 81, Ciriè, quindi beni comuni non divisibili a servizio degli appartamenti di cui al subalterno 1 e 3.

Nella visura catastale i detti subalterni riferiti a beni comuni non censibili non hanno intestatari, come di norma.

Detti subalterni negli atti di provenienza vengono così indicati:

Nell'atto di provenienza rogito XXXXXXXX Ciriè rep. 138493/9378 del 15/11/2002, registrato alla C.C.I.A. di Torino/2 il 26/11/2002 R.G. 50342 R.P35056, acquirente XXXXXXXX a pag. 3 secondo rigo "sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile ed *in particolare sul mappale foglio 13 n.288 sub 2*. In questo atto non viene menzionato il sub 5 (corte comune). Non è evidenziata inoltre la natura del subalterno (bene comune non censibile),

Nell'atto di provenienza rogito XXXXXXXX Ciriè rep. 167936/10694 del 22/04/2005 registrato alla C.C.I.A. di Torino/2 il 04/05/2005 R.G. 20488 R.P13163, acquirente XXXXXXXX, a pag. 3 settimo rigo "sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile ed *in particolare sui mappali foglio 13 n.288 sub 2* (porticato,

vano scala e centrale termica) e n.288 **sub 5** (cortile).). Non è evidenziata inoltre la natura dei due subalterni (beni comuni non censibili).

Le stesse indicazioni sopra riportate, sono riscontrabili nella sezione D in entrambe le note di trascrizione degli atti di compravendita di XXXXXXXX RG 50342 RP 35056 del 26/11/2002 e di XXXXXXXX RG 20488 RP 13163 del 4/05/2005.

Nella certificazione Notarile i detti subalterni non sono menzionati e neppure nella Nota di trascrizione del pignoramento RG 18747 e RP 14283 del 6/05/2024 al quadro B e nella sezione C è inserita solo la frase "sono comprese nel pignoramento degli immobili di cui al quadro B le relative pertinenze ed accessioni.

Nel pignoramento si sarebbe dovuto riportare almeno quanto scritto negli atti di provenienza e nelle trascrizioni di tali atti; al contrario tali subalterni anche se riferiti a beni comuni non censibili non sono stati indicati.

Ciò premesso il CTU a seguito di un'attenta analisi dei documenti sopraindicati, sentiti il Delegato XXXXXXXX favorevole ad un'estensione del pignoramento e il Legale del Creditore che non riterrebbe necessario procedere a tale estensione, considera opportuno che il Creditore Procedente chieda un'estensione del pignoramento per evitare eventuali problemi in sede di aggiudicazione dei beni o rivalse da parte delle debentrici, ma si rimette al Parere dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Frojo.

DESCRIZIONE



BENE N° 1 – PART. 288 SUB 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

Alloggio composto da 7 vani, due bagni e una veranda su due livelli al 1° piano e al 2° piano mansardato – Sub 1
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 – PART. 288 SUB 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Alloggio composto da 4 vani e 1 bagno al PT- Sub 3

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° 3 – PART. 288 SUB 4 AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Autorimessa ubicata a PT al subalterno 4.

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° 4 – PART. 288 SUB 6 AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Autorimessa ubicata a PT al subalterno 6

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° 5 – PART. 288 SUB 7 AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Autorimessa ubicata a PT al subalterno 7.

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° 6 - PART. 288 SUB 8 MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Magazzino/Deposito ubicato a PT al subalterno 8

L'immobile, costituito da due vani comunicanti, 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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa relativamente a tutti i beni oggetto di procedura.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX



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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXX XXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

Il bene n.1 è un appartamento su due livelli ubicato al 1° e 2° piano dell'edificio censito al foglio 13, particella 288, subalterno 1 situato al n. 81 di via Robassomero a Ciriè (TO). L'immobile confina ad Ovest con via Robassomero, a Nord con le particelle 90 e 1460, e l'autorimessa al sub. 4, ad Est con la particella 94, e la 1146, e con le autorimesse ai sub. 6 e 7 e il magazzino al sub. 8, a Sud con la particella 1459.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Il bene n.2 è un appartamento su un unico livello ubicato al piano terra dell'edificio censito al foglio 13, particella 288, subalterno 3 situato al n. 81 di via Robassomero a Ciriè (TO). L'immobile confina ad Ovest con via Robassomero, a Nord con le particelle 90 e 1460, e l'autorimessa al sub. 4, ad Est con la particella 94, e la 1146, e con le autorimesse ai sub. 6 e 7 e il magazzino al sub. 8, a Sud con la particella 1459.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Il bene n.3 è un'autorimessa censita al foglio 13, particella 288, subalterno 4.

Ubicata a Pian Terreno, confinante ad Ovest con il cortile comune della particella 288, a nord con la particella 1460, ad Est con la particella 94, a Sud con l'autorimessa al subalterno 6.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Il bene n.4 è un'autorimessa censita al foglio 13, particella 288, subalterno 6.

Ubicata a Pian Terreno e confinante a Ovest con il cortile comune della particella 288, a Nord con il subalterno 4, ad est con la particella 1146 e a Sud con l'autorimessa al subalterno 7.

BENE N° 5 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Il bene n.5 è un'autorimessa censita al foglio 13, particella 288, subalterno 7.

Ubicata a Pian Terreno e confinante ad Ovest con il cortile comune al sub 288, a Nord con il subalterno 6, ad est con la particella 1146 e a sud con il magazzino al subalterno 8.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Il bene n.3 è un magazzino censito al foglio 13, particella 288, subalterno 8.

Ubicato a Pian Terreno e confinante ad Ovest con il cortile comune al sub. 288, a Nord con il subalterno 7, ad Est con la particella 1146 e a sud con la particella 1459.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p1	103,50 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	2,95 m	primo
Terrazzo p1 (primi 25 mq)	25	25	0,30	7,5 mq		primo
Eccedenza terrazzo	2	2	0,1	0,2 mq		primo
Balcone p1	6	6	0,25	1,5 mq		primo
Veranda p1	11	13,5	0,6	8,1 mq	2,95 m	primo
Mansarda abitabile	81	116,5	0,5	58.2 mq	1,9 h media	secondo
Totale superficie convenzionale:				204,50 mq		
Arrotondato a:				204,00 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	77,60 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,17 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,17 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

BENE N° 5 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

Gli attuali identificativi catastali (fg. 13, part. 288 sub 1) derivano da costituzione del 14/06/1980, in atti dal 19/12/1987 DOCFA n. 9068/87 (n. 167.100/1980).

In seguito con sostituzione riferimenti di mappa del 14/06/1980, in atti dal 19/12/1987 DOCFA n. 9068/87 (n. 167.100/1980).

In seguito con variazione del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998 ampliamento sul piano 2 (n. L00743.1/1998) con annotazione per classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

In seguito con variazione d'ufficio del 11/02/1998 in atti dal 13/11/1998 rettifica del classamento (n. L743.1/1998) e notifica in corso con protocollo n. 3023 del 13/11/1998.

Successivamente con modifica identificativo del 25/10/2002 Pratica n. 739812 in atti dal 25/10/2002 variazione per modifica identificativo (n. 28682.1/2002) con diversa distribuzione degli spazi interni del 25/10/2002 Pratica n. 739859 in atti dal 25/10/2002 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 28684.1/2002), con annotazioni di classamento e rendita validati).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Gli attuali identificativi catastali (fg. 13, part. 288 sub 3) derivano da variazione per modifica di diversa distribuzione spazi interni del 25/10/2002, Pratica 739866 in atti dal 25/10/2002 (n. 28686.1/2002). In precedenza, dal 01/01/1992 al 25/10/2002 il bene era censito ai seguenti estremi: fg. 13, part. 288 sub. 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita £ 675.000, partita 603, derivanti da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,

Si segnalano inoltre le seguenti variazioni precedenti: - dal 25/10/2002 al 25/10/2003, fg. 13, part. 288 sub. 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4.5 vani, rendita € 255,65.

In data 09/11/2015 è stata inserita la superficie d'impianto relativa alla planimetria presentata in data 20/10/2002 prot. n.000739866 per un totale di 93 mq.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Gli attuali identificativi catastali (fg. 13, part. 288 sub 4) derivano da unità afferenti edificate su aree di corte del 25/10/2002 Pratica n. 739879 in atti dal 25/10/2002 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 6456.1/2002).

In data 09/11/2015 è stata inserita la superficie d'impianto relativa alla planimetria presentata in data 25/10/2002 prot. n.000739879 per un totale di 29 mq.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Gli attuali identificativi catastali (fg. 13, part. 288 sub 6) derivano da unità afferenti edificate su aree di corte del 05/02/2004 Pratica n. 58433 in atti dal 05/02/2004 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 596.1/2004).

In seguito con variazione nel classamento del 05/02/2005 Pratica n. T00053384 in atti dal 05/02/2005 variazione di classamento (n. 7174.1/2005), classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) non venivano rettificati alla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

In data 09/11/2015 è stata inserita la superficie d'impianto relativa alla planimetria presentata in data 05/02/2004 prot. n.000058433 per un totale di 14 mq.

BENE N° 5 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Gli attuali identificativi catastali (fg. 13, part. 288 sub 7) derivano da unità afferenti edificate su aree di corte del 05/02/2004 Pratica n. 58433 in atti dal 05/02/2004 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 596.1/2004). In seguito con variazione nel classamento del 05/02/2005 Pratica n. T00053384 in atti dal 05/02/2005 variazione di classamento (n. 7174.1/2005), classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) non venivano rettificati alla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

In data 09/11/2015 è stata inserita la superficie d'impianto relativa alla planimetria presentata in data 05/02/2004 prot. n.000058433 per un totale di 17 mq.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Gli attuali identificativi catastali (fg. 13, part. 288 sub 8) derivano da unità afferenti edificate su aree di corte del 05/02/2004 Pratica n. 58433 in atti dal 05/02/2004 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 596.1/2004). In seguito con variazione nel classamento del 05/02/2005 Pratica n. T00053384 in atti dal 05/02/2005 variazione di classamento (n. 7174.1/2005), classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) non venivano rettificati alla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

In data 09/11/2015 è stata inserita la superficie d'impianto relativa alla planimetria presentata in data 05/02/2004 prot. n.000058433 per un totale di 29 mq.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	288	1		A2	2	8.5 vani	214 mq	987,72 €	1-2		

L'immobile in oggetto risulta al momento conforme alla planimetria catastale in atti. Tutta via poiché occorrerà demolire il terrazzo, in non quanto non autorizzabile, sarà necessario presentare un aggiornamento catastale con una **spesa stimata in € 500,00**.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	288	3		A4	2	4.5 vani	93 mq	255,65 €	T		

L'immobile in oggetto **non risulta conforme alla planimetria catastale in atti**. La scaletta esterna presente sul lato nord ovest in corrispondenza della cucina non è stata rappresentata in modo corretto, ma ruotata di 90 gradi. La scala d'ingresso che porta anche al piano terreno risulta più ampia di quella raffigurata nella pianta. Occorrerà pertanto aggiornare la planimetria catastale, con una **spesa stimata in € 1000,00**.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	288	4		C6	2	24 mq	29 mq	127,67 €	T		

L'immobile in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	288	6		C6	2	12 mq	14 mq	63,83 €	T		

L'immobile in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

BENE N° 5 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	288	7		C6	2	17 mq	19 mq	90,43 €	T		

L'immobile in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	288	8		C2	1	25 mq	29 mq	73,6 €	T		

L'immobile in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

In stato di abbandono da oltre 10 anni, è stato ristrutturato rispetto allo stato originale. Il piano mansardato è corredato da armadiature a parete, ma presenta problemi di infiltrazioni dal tetto e dalle finestre a lucernario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

In stato di abbandono da oltre 10 anni, si trova ancora nella conformazione originale, non essendo stato oggetto di ristrutturazione. Non presenta particolari problematiche di infiltrazioni.

BENI N° 3, 4, 5, 6 - AUTORIMESSE E MAGAZZINO UBICATI A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Manufatti in stato di abbandono da oltre 10 anni. Sono presenti infiltrazioni provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

L'alloggio dispone di un ingresso comune, sia pedonale che carraio, un'area perimetrale esterna comune al sub. 2, e di un locale caldaia comune al Piano Interrato identificato al sub. 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

L'alloggio dispone di un ingresso comune, sia pedonale che carraio, un'area perimetrale esterna comune al sub. 2, e di un locale caldaia comune al Piano Interrato identificato al sub. 5.

BENI N° 3, 4, 5, 6 - AUTORIMESSE E MAGAZZINO UBICATI A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

I beni dispongono di un ingresso pedonale e carraio comuni e un'area esterna comune al sub. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - FABBRICATO E PERTINENZE UBICATI A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T-1-2

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civili del Tribunale di Torino, i beni non risultano gravati da alcuna servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

L'unità immobiliare indicata al bene n.1 è costituita da un appartamento su due livelli facente parte di una palazzina a 3 piani fuori terra, realizzata negli anni '50, circondata da area cortilizia e area verde attualmente abbandonata. La costruzione ha struttura in c.a. e tamponamenti in mattoni, tetto in c.a. a falde e teste di padiglione e copertura in tegole di cotto. Il villino, a pianta rettangolare, risulta indipendente e racchiuso ad est dai corpi di fabbrica delle autorimesse e del magazzino con area cortilizia e spazi destinati a verde; a sud, ovest e a nord da una recinzione costituita da un muretto basso in cemento e da una cancellata metallica. Sul lato strada al civico 81 di via Robassomero, è situato il cancello d'ingresso pedonale e quello carroia, attualmente non più utilizzabili a causa della mancata manutenzione e dalla folta vegetazione cresciuta a ridosso di tutta la recinzione. La costruzione è inoltre delimitata su tutti e quattro lati da un marciapiede in lastre di pietra e da un rivestimento sempre in pietra fino ad una altezza di circa 60 cm. Per accedere all'ingresso si sale una scala di 4 gradini che conduce ad un portico posto sul fronte strada, rivestito da una pavimentazione in piastrelle in cotto e delimitato da una ringhiera in metallo tinto grigio scuro. Attraverso un portoncino blindato in legno si giunge al pianerottolo con pavimentazione in gres che conduce al vano scala verso i piani superiori dove si trova l'appartamento in oggetto. Le scale che giungono al primo piano sono in pietra rivestita con un tappeto di moquettes rosso mattone, mentre le pareti hanno un battiscopa tinte di grigio scuro, al di sopra le pareti sono in tinta giallo ocre. Una doppia rampa conduce ad una porta d'ingresso in legno, sul fronte tinte di bianco con listelli decorativi in legno color rosso mattone e sul retro, rosso mattone con listelli bianchi. L'ingresso all'appartamento si apre su un vano con pavimento in parquet in listelli di rovere chiaro che proseguono nella veranda posta di fronte all'ingresso. Le pareti di entrambi i vani sono tinte di rosso mattone con un battiscopa in legno chiaro. La veranda ha vetrate continue sui due lati perimetrali poste ad un'altezza di circa un metro che arrivano fino al soffitto del locale. A destra dell'ingresso si apre un ampio salone ad elle con parte di una controsoffittatura tinta di grigio, che termina nel rivestimento del camino posto sul lato lungo del salone. Nel locale la pavimentazione prosegue con il parquet in listelli di rovere chiaro. Le pareti sono in parte rosso mattone ed in parte bianche. Sul lato lungo sono posizionate una finestra ed una portafinestra che permette l'accesso ad un lungo balcone che affaccia sul fronte dell'abitazione. Sul lato più corto del salone è posta un'altra finestra. Il soggiorno e la cucina hanno lo stesso tipo di pavimentazione in parquet, posato a tozza di nave e le pareti sono intonacate di grigio chiaro. La cucina è piastrellata con piastrelle bianche di dimensione 10x10 cm da un'altezza di circa un metro sulla parete di sinistra. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo rivestito in cotto beige chiaro a due tonalità, delimitato da una ringhiera in tondini di ferro battuto di colore grigio scuro. Il bagno al primo piano è piastrellato con gres di colore bianco di dimensioni 20x20 cm fino a 140 cm di altezza, le superfici al di sopra delle piastrelle sono tinte di azzurro.

Al secondo piano mansardato si accede attraverso la scala che si trova alla sinistra della porta d'ingresso all'appartamento del piano primo. Le scale sono rivestite in moquette color rosso mattone e approdano nella zona di disimpegno del piano, anche esso rivestito della stessa moquette. Nel disimpegno che si apre verso destra, le pareti sono occupate quasi interamente da una serie di armadiature a parete in legno chiaro. Percorrendolo, alla destra si apre la prima camera del piano, caratterizzata da un pavimento ricoperto di moquette grigia e pareti colorate di blu e giallo ocre, il soffitto a spioventi è caratterizzato da due finestre velux, una sul lato lungo e una sul lato corto opposto alla porta d'ingresso. Proseguendo nel corridoio di disimpegno, sul fondo si trova la porta del bagno. Il locale ha il pavimento piastrellato con piastrelle giallo chiaro di

dimensioni 12,5x12,5 cm, mentre le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di 150 cm con piastrelle a strisce bianco e giallo in ceramica, di dimensione 12,5x50 cm. Le pareti laterali sono tinte di colore grigio, mentre quella d'ingresso e quella di fronte dove si apre la finestra a velux, sono di colore giallo. Proseguendo nel corridoio, a sinistra troviamo un disimpegno che si apre su due altre camere, una a destra, dalla conformazione quadrata, con moquette grigia e pareti gialle, su cui si apre una finestra di tipo velux posta sul soffitto spiovente di fronte all'ingresso, e l'altra a sinistra, con conformazione ad "L" sempre con pavimento rivestito in moquette grigia e pareti gialle, con finestra velux sul soffitto spiovente di fronte all'ingresso.

Il tetto, vista l'incuria degli ultimi 10 anni dovrà essere ripassato, in modo da risolvere alcune infiltrazioni evidenti nel soffitto del piano mansardato.

Il riscaldamento a metano è collegato ai termosifoni in ghisa

Gli impianti risalgono al 2010. La caldaia di marca Pensotti, modello G2n a gas che forniva il riscaldamento a tutta la palazzina dovrà essere sostituita con altra a servizio del solo appartamento del primo e secondo piano.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

L'unità immobiliare indicata al bene n.2 è costituita da un appartamento su un unico livello ubicato al pian terreno di una costruzione in cemento armato a 2 piani fuori terra, indipendente e racchiusa ad est dalla costruzione contenente le autorimesse e il magazzino, a sud, ovest e nord da una recinzione costituita da un muretto basso in cemento e da una cancellata metallica che sul lato strada al civico 81 di via Robassomero, contempla il cancello d'ingresso pedonale e quello carraio, attualmente non più utilizzabili a causa della mancata manutenzione decennale e dalla folta vegetazione cresciuta a ridosso di tutta la recinzione. La costruzione è inoltre delimitata su tutti e quattro lati da un marciapiede in lastre di pietra, e da un rivestimento sempre in pietra ad una altezza di circa 60 cm. Per accedervi si passa attraverso una scalinata composta da 4 gradini che conducono ad un porticato d'ingresso posto sul fronte strada della costruzione costituito da una pavimentazione in piastrelle in cotto e da una ringhiera in metallo grigio scuro. In seguito attraverso un portoncino blindato in legno si accede al pianerottolo con pavimentazione in gres che conduce a sinistra nell'ingresso dell'appartamento all'oggetto. Il vano d'ingresso a cui si accede attraverso una porta in legno vetrata a doppia anta, ha una pavimentazione in legno a listelli posti a spina di pesce all'italiana e muri intonacati, in marrone scuro a destra dell'ingresso, bianchi su quelli restanti del salone che si apre a sinistra. Ad eccezione del bagno e della cucina anche le altre due camere dell'appartamento hanno lo stesso tipo di pavimentazione, mentre le pareti sono intonacate tutte di bianco ad eccezione della parete di destra della prima camera che si trova a destra dell'ingresso, intonacata di rosso. La cucina ha una pavimentazione in gres di colore beige, una parete intonacata di rosa che dà sulla porta finestra che dà accesso al cortile, caratterizzata anche da una fascia in mosaico ceramico grigio, ad un'altezza di 1 metro dal pavimento e alta circa 1 metro di altezza. Il bagno ha un rivestimento in gres grigio/beige che ricopre tutte le superfici, vasca compresa, fino ad un'altezza di circa 2 metri. Dalla cucina inoltre è possibile accedere direttamente al cortile sul retro, di fronte alle autorimesse, attraverso una scaletta che seppur indicata nei progetti costruttivi, risulta essere difforme per tipologia, e quindi molto probabilmente richiederà una pratica di condono.

Gli impianti, considerato il lungo periodo di abbandono dell'immobile, e quindi di inutilizzo, dovranno essere revisionati/sostituiti; mentre i sanitari del bagno, seppur datati, risultano ancora utilizzabili.

La caldaia, di marca Pensotti, modello G2n a gas, che forniva il riscaldamento a tutta la palazzina dovrà essere sostituita con altra a servizio del solo appartamento del piano rialzato.

BENI N° 3, 4, 5 - AUTORIMESSE UBICATE A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Le unità immobiliari indicate come bene n.3, n.4, n.5 sono costituite da autorimesse coperte ubicate all'interno del cortile di pertinenza dell'unità abitativa posta al civico 81 di via Robassomero. La costruzione che li racchiude è realizzata in muratura tradizionale intonacata, all'esterno è presente una zoccolatura in pietra alta circa 30cm. Il tetto piano è realizzato in tavelloni, con cordolo in cemento, su cui è posta una guaina catramata a vista. I portoni d'ingresso sono a due ante, in parte vetrati nella parte superiore, realizzati in ferro colorati di grigio. Ai beni in oggetto si può accedere attraverso il cancello d'ingresso pedonale o quello carraio, attualmente non più utilizzabili a causa della mancata manutenzione decennale e dalla folta vegetazione cresciuta a ridosso di tutta la recinzione.

Si evidenzia che il bene n.3 (sub 4) è costituito da autorimessa accessibile agli autoveicoli a motore, mentre le autorimesse di cui ai beni n.4 (sub 6) e n.5 (sub 7), pur essendo accatastate come C/6 non possono essere utilizzate come autorimesse in quanto l'accesso non è consentito alle auto per mancanza di adeguato spazio di manovra.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

L'unità immobiliare indicata al bene n.6 è costituita da un magazzino/taverna, ubicato all'interno del cortile di pertinenza dell'unità abitativa posta al civico 81 di via Robassomero. La costruzione è contigua alle autorimesse ed è realizzata in muratura tradizionale intonacata, all'esterno è posta una zoccolatura in pietra alta circa 30cm. Il magazzino è costituito da due locali. Il tetto piano è realizzato in tavelloni, con cordolo in cemento, su cui è posta una guaina catramata a vista. Il portone d'ingresso a doppia anta è realizzato in legno, con cerniere in ferro. La finestra è in legno con doppia anta vetrata e scuri in legno. Al bene in oggetto si può accedere attraverso il cancello d'ingresso pedonale o quello carraio, attualmente non più utilizzabili a causa della mancata manutenzione decennale e dalla folta vegetazione cresciuta a ridosso di tutta la recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - FABBRICATO E PERTINENZE UBICATI A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2002	XXXXX XXX (nata a Rivarolo Canavese il 02 ottobre 1950) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	15/11/2002	138493	
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	26/11/2002	50342	35056

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX (nato a Ciriè 26/06/1945) diritto di proprietà per la quota di 2/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	10/01/1980	149801	13050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	23/01/1980	2444	2049	
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX (nato a Ciriè il 26/06/1945) proprietario per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	10/01/1980	149802	13051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	23/01/1980	2445	2050	
Dal 22/04/2005	XXXXX XXX (nata a Ivrea il 06/05/1981) proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	22/04/2005	167936	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	04/05/2005	20488	13163	

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° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2002	XXXXX XXX (nata a Rivarolo Canavese il 02 ottobre 1950) diritto di proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	15/11/2002	138493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	26/11/2002	50342	35056

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° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX nato a Ciriè 26/06/1945 diritto di proprietà per la quota di 2/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	10/01/1980	149801	13050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/01/1980	2444	2049
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX nato a Ciriè il 26/06/1945 proprietario per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	10/01/1980	149802	13051

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/01/1980	2445	2050
Dal 22/04/2005	XXXXX XXX (nata a Ivrea il 06/05/1981) proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	22/04/2005	167936/10694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/05/2005	20488	13163

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° 5 - AUTORIMESSA UBIcata A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX nato a Ciriè 26/06/1945 diritto di proprietà per la quota di 2/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	10/01/1980	149801	13050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/01/1980	2444	2049
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX nato a Ciriè il 26/06/1945 proprietario per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	10/01/1980	149802	13051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/01/1980	2445	2050
Dal 22/04/2005	XXXXX XXX (nata a Ivrea il 06/05/1981) proprietà per la quota di 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXX	XXXXXXXX	22/04/2005	167936	10694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/05/2005	20488	13163

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° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX nato a Ciriè 26/06/1945 diritto di proprietà per la quota di 2/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX XXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	10/01/1980	149801	13050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/01/1980	2444	2049
Dal 10/01/1980 al 22/05/2005	XXXXX XXX nato a Ciriè il 26/06/1945 proprietario per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	10/01/1980	149802	13051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	23/01/1980	2445	2050
Dal 22/04/2005	XXXXX XXX (nata a Ivrea il 06/05/1981) proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXX	22/04/2005	167936	10694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/05/2005	20488	13163

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

LOTTO N.1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 22/01/2010
Reg. gen. 2872 - Reg. part. 450
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX
Debitore non datore: XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX)
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Notaio XXXXXXXX
Data: 23/12/2009
N° repertorio: 67461
N° raccolta: 14642
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 11/06/2010
Reg. gen. 23960 - Reg. part. 4842
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXX e XXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 226.329,09
Rogante: Tribunale di Torino



Data: 11/06/2010

N° repertorio: 16362/2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 04/08/2010

Reg. gen. 33599 - Reg. part. 7211

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 555.754,86

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 21372

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 20/08/2010

Reg. gen. 36204 - Reg. part. 7677

Quota: 1/1

Importo: € 215.000,00

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 152.844,65

Rogante: Giudice Unico Tribunale di Asti

Data: 30/07/2010

N° repertorio: 1687

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Torino 2 il 30/06/2010

Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

La Domanda giudiziale

Trascritta a Torino 2 il 30/06/2010 Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121 Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

NON PUO' ESSERE CANCELLATA in relazione alla sentenza Cass. Sez. 1, n. 13212 del 10/09/2003

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Torino 2 il 21/12/2011

Reg. gen. 52013 - Reg. part. 34103

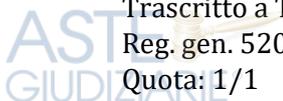
Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Atto del Tribunale di Torino, rep. 27042/2011 del 14/11/2011

Formalità a carico dell'acquirente



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 06/05/2024

Reg. gen. 18747 - Reg. part. 14283

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Atto del Tribunale di Ivrea, rep. 2791 del 26/04/2024

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Occorrerà effettuare la cancellazione parziale delle Ipoteche e dei pignoramenti limitatamente ai beni che costituiscono il lotto 1 ad esclusione della domanda giudiziale trascritta a Torino 2 il 30/06/2010 Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121.

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

LOTTO N.2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
- **Bene N° 4, 5** - Autorimesse ubicate a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 22/01/2010
Reg. gen. 2872 - Reg. part. 450
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di XXXXXXXX
Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX
Debitore non datore: XXXXXXXX (C.F. XXXXXX)
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 360.000,00
Rogante: XXXXXXXX
Data: 23/12/2009
N° repertorio: 67461
N° raccolta: 14642
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 11/06/2010
Reg. gen. 23960 - Reg. part. 4842



Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 226.329,09

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 11/06/2010

N° repertorio: 16362/2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 04/08/2010

Reg. gen. 33599 - Reg. part. 7211

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 555.754,86

Data: 28/07/2010

N° repertorio: 21372

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 20/08/2010

Reg. gen. 36204 - Reg. part. 7677

Quota: 1/1

Importo: € 215.000,00

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 152.844,65

Rogante: XXXXXXXX

Data: 30/07/2010

N° repertorio: 1687

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Torino 2 il 30/06/2010

Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

La Domanda giudiziale

Trascritta a Torino 2 il 30/06/2010 Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121 Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

NON PUO' ESSERE CANCELLATA in relazione alla sentenza Cass. Sez. 1, n. 13212 del 10/09/2003

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Torino 2 il 21/12/2011

Reg. gen. 52013 - Reg. part. 34103

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Atto del Tribunale di Torino, rep. 27042/2011 del 14/11/2011

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 06/05/2024

Reg. gen. 18747 - Reg. part. 14283

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX

Atto del Tribunale di Ivrea, rep. 2791 del 26/04/2024

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Occorrerà effettuare la cancellazione parziale delle Ipoteche e dei pignoramenti limitatamente ai beni che costituiscono il lotto 2 ad esclusione delle Ipoteche e del pignoramento ad esclusione della domanda giudiziale trascritta a Torino 2 il 30/06/2010 Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - UBICATI A CIRIÈ (TO) IN VIA ROBASSOMERO, 81

I Beni fanno parte dell'area di territorio comunale denominata "Città Consolidata", individuata sul PRG con la sigla TC1, ad indicare un "Tessuto urbano con tipologie insediative a densità medio alta"; Tipologia edilizia pluripiano per lo più in linea.

Nei Tessuti di cui sopra, il PRG si attua di norma per intervento diretto. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia; Demolizione e ricostruzione; Demolizione senza ricostruzione; Mutamento di destinazione d'uso; Completamento edilizio; Nuova edificazione. Qualora gli interventi implicino: la Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (Ras) attraverso l'introduzione di: - sistemi vegetativi (giardini privati di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta); - sistema dell'acqua (recupero e riciclo dell'acqua piovana); la Riqualficazione edilizia in termini di: - Miglioramento della qualità architettonica (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni; - Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea) ed igienico sanitaria de gli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi; - Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Ris) oltre ai limiti normativi; gli incrementi di superfici di cui sia dimostrata la necessità al fine dell'introduzione di sistemi passivi e/o dispositivi atti ad un incremento dell'efficienza energetica maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente e non costituiranno (fatto salvo quanto previsto al comma 4 dell'art. 25), fino al limite massimo del 20%, Superficie lorda di pavimento (Slp) dell'edificio oggetto dell'intervento.

L'area sulla base della Relazione di compatibilità geologico-idraulica, e degli elaborati del PRG, non presenta particolari problematiche dal punto di vista idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1-2

La costruzione 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.

Richiesta concessione edilizia per sopraelevazione fabbricato abitativo. Prot. N. 4883 del 29/11/1955

Concessione Edilizia in sanatoria n.1279/947 del 25/03/1999 per realizzazione Veranda e della trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile.

Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia (tinteggiatura) Pratica n.385/2002 – Autorizzazione n.65/2002 del 18/09/2002

Il CTU rileva che non è stata autorizzata la costruzione del terrazzo sito al primo piano, edificato successivamente all'ultima autorizzazione (per la realizzazione della chiusura della veranda e della trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile) di cui alla sanatoria n. 1279/947 del 25/03/1999.

Non sarà possibile presentare ed ottenere l'autorizzazione di un progetto in sanatoria per la costruzione del suddetto terrazzo, in quanto dai conteggi eseguiti, risulta non esserci cubatura residua, per cui il detto manufatto dovrà essere rimosso.

La spesa per le opere di demolizione del detto terrazzo e successivo smaltimento dei materiali di risulta è quantificato indicativamente in € **5.000,00**. Occorrerà riportare il bene nella situazione precedente alla costruzione del terrazzo, ripristinando il balcone preesistente, mediante la presentazione di una Cila, con un costo previsto di € **1000,00**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO 1

La costruzione 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.

Pratica di Concessione Abitabilità n.276 del 24/04/1964

Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia (tinteggiatura) Pratica n.385/2002 – Autorizzazione n.65/2002 del 18/09/2002

Il CTU rileva che sul retro dell'appartamento è posta una scaletta di ingresso che dal cortile conduce al locale cucina, difforme da quella disegnata sul progetto del 1955 con protocollo n. 4883, oltre alla scala d'ingresso che dal piano cortile conduce al Piano rialzato, anch'essa diversa dal progetto. Si evince inoltre un'ulteriore difformità a riguardo dell'attuale bagno, la cui modifica non risulta in alcuna variante né concessione edilizia in

sanatoria. Occorrerà pertanto presentare una Cila in Sanatoria riguardante gli aspetti sopracitati, i cui costi ammontano ad € 1.000,00 per la sanzione oltre ai diritti di segreteria e al progetto di un professionista per un **totale approssimativo di € 2.000,00.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

La costruzione 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.

Richiesta concessione edilizia per costruzione locale ad uso ripostiglio. Prot. N. 4980 del 16/12/1954

Concessione per esecuzione lavori per progetto di basso fabbricato in sanatoria adibito a ricovero attrezzi
Concessione n. 52/83 del 16/03/1983

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE non è richiesto in quanto locale autorimessa.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

La costruzione 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.

Concessione per esecuzione lavori per nuova costruzione di basso fabbricato con un locale ad uso garage e uno ad uso deposito attrezzi. Nulla Osta n. 864 del 26/10/1964

Concessione per esecuzione lavori per progetto di basso fabbricato in sanatoria adibito a ricovero attrezzi
Concessione n. 52/83 del 16/03/1983

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE non è richiesto in quanto locale autorimessa.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 5 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

La costruzione 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.

Concessione per esecuzione lavori per nuova costruzione di basso fabbricato con un locale ad uso garage e uno ad uso deposito attrezzi. Nulla Osta n. 864 del 26/10/1964

Concessione per esecuzione lavori per progetto di basso fabbricato in sanatoria adibito a ricovero attrezzi
Concessione n. 52/83 del 16/03/1983

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE non è richiesto in quanto locale autorimessa.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA ROBASSOMERO, 81, PIANO T

La costruzione 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.

Concessione per esecuzione lavori per nuova costruzione di basso fabbricato con un locale ad uso garage e uno ad uso deposito attrezzi. Nulla Osta n. 864 del 26/10/1964

Concessione per esecuzione lavori per progetto di basso fabbricato in sanatoria adibito a ricovero attrezzi
Concessione n. 52/83 del 16/03/1983

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE non è richiesto in quanto locale magazzino.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - UBICATI A CIRIÈ (TO) IN VIA ROBASSOMERO, 81

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di 2 lotti così costituiti:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

Per quanto riguarda i valori unitari utilizzati per la stima dei beni, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Il CTU ha inteso differenziare le valutazioni delle unità immobiliari situate nella palazzina, rilevando come l'unità immobiliare del piano terreno si presenti allo stato originale (anni '50), mentre l'altra unità immobiliare sita al 1° e 2° piano, sia stata ristrutturata negli anni 2000, attribuendo valori diversi.

Le quotazioni OMI per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale risultano comprese fra 970 €/mq e 1.450,00 €/mq.

Successivamente sono stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia, caratteristiche ed epoca di realizzazione, di seguito riassunti (all. 10): con un valore medio di € 1.400,00.

Considerando la necessità di sostituire gli impianti e di eseguire un ripasso del tetto della palazzina e delle autorimesse e del magazzino, alla luce delle considerazioni sopra esposte, la scrivente ha inteso stimare 1.200 €/mq l'abitazione al primo e secondo piano (lotto 1) e 1000,00 €/mq l'alloggio al piano terra (lotto 2).

Infine, per quanto riguarda le autorimesse ed il magazzino al piano terra, occorre far rilevare che attualmente i subalterni 6 e 7 non risultano accessibili con autovetture in quanto la distanza tra l'autorimessa sub. 4 ed il fabbricato ad uso abitazione non è sufficiente per la manovra di un'automobile, precisamente poiché l'autorimessa al sub 4 facente parte del lotto 1 è situata in una posizione avanzata rispetto alle altre di cui al sub 6 e sub 7 facenti parte del lotto 2, un'auto può soltanto transitare per raggiungere il sub 6 ed il sub 7 ma non può fare manovra.

Per tale motivo, le autorimesse ed il magazzino sono stimati 250 €/mq.

LOTTO 1 – Subalterno 1 e 4

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2

Il bene n.1 è costituito da un alloggio composto da due unità abitative disposto su due piani: al piano primo e secondo di una palazzina edificata negli anni 50, ubicata in via Robassomero 81 nel comune di Ciriè con affaccio principale sulla via medesima lato sud-ovest. Al primo piano l'appartamento è composto da pranzo-soggiorno, tinello-cucina, bagno, veranda, balcone e terrazzo, al secondo piano, collegato da scala interna, è situato un alloggio mansardato composto da tre camere, bagno e disimpegno. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2010 ma presenta problematiche di infiltrazioni dal tetto dovute allo stato di abbandono.

Il Bene risulta libero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 288, Sub. 1, Categoria A/2

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

- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T

Il locale risulta in stato di abbandono da oltre 10 anni. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 288, Sub. 4, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2	214,00 mq	1200,00 €/mq	€ 256.800,00	100%	
Bene N° 3 - Autorimessa Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81,	29,00 mq	450,00 €/mq	€ 13.050,00	100%	

piano T					
Valore di stima:					€ 269.850,00

Valore di stima: € 269.850,00

Deprezamenti

Al fine di determinare il valore finale di stima, all'importo sopra indicato verranno applicate le seguenti detrazioni:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila in sanatoria	1.000,00	€
Demolizione e smaltimento terrazzo	5.000,00	
Aggiornamento planimetria catastale	500,00	€
Redazione APE	300,00	€
Totale detrazioni	6.800,00	€

Pertanto: € 269.850,00 - € 6.800,00 = € 263.050,00

Infine alla detta somma per determinare il prezzo base d'asta verrà detratto il 10% per assenza di garanzia:

€ 263.050,00 - 10% = € 236.745,00

Arrotondato a 236.700,00

VALORE BASE D'ASTA:

€ 236.700,00

LOTTO 2 – Subalterno 3, 6, 7, 8

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano 1-2
Alloggio al Piano terreno composto da ingresso su soggiorno, due camere, cucina e 1 bagno, situato in una palazzina edificata negli anni 50, ubicata in via Robassomero 81 nel comune di Ciriè con affaccio principale sulla via medesima lato sud-ovest. In scadenti condizioni di manutenzione a causa dello stato di abbandono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 288, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
Il locale risulta in stato di abbandono da oltre 10 anni. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 288, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
Il locale risulta in stato di abbandono da oltre 10 anni. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 288, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T
Il locale risulta in stato di abbandono da oltre 10 anni. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 288, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	93,00 mq	1000,00 €/mq	€ 93.000,00	100%	
Bene N° 4 - Autorimessa Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	14,00 mq	300,00 €/mq	€ 4.200,00	100%	
Bene N° 5 - Autorimessa Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	19,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.700,00	100%	
Bene N° 6 - Magazzino Ciriè (TO) - Via Robassomero, 81, piano T	29,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.700,00	100%	
Valore di stima:					€ 111.600,00

Valore di stima: € 111.600,00

Deprezzamenti

Al fine di determinare il valore finale di stima, all'importo sopra indicato verranno applicate le seguenti detrazioni:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila in sanatoria	2.000,00	€
Aggiornamento planimetria catastale	1.000,00	€
Redazione APE	250,00	€
Totale detrazioni	3.250,00	€

Pertanto: € 111.600,00 - € 3.250,00 = € 108.350,00

Infine, alla detta somma, per determinare il prezzo base d'asta verrà detratto il 10% per assenza di garanzia:



€ 108.350,00 - 10% = € 97.515,00

Arrotondato a € 97.500,00

VALORE BASE D'ASTA:

€ 97.500,00

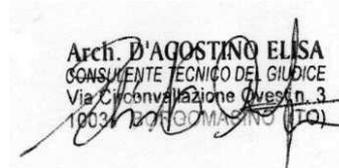


Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Borgomasino, li 21/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Agostino Elisa



Allegati:

- 1) Atti di provenienza immobili e relative note di trascrizione
 - a) Merlo
 - b) Chianale
- 2) Nota di trascrizione pignoramento immobili
- 3) Estratto di matrimonio XXXXXXXX
- 4) Certificato di stato Civile XXXXXXXX
- 5) Documentazione catastale
- 6) Planimetrie stato di fatto
- 7) Planimetria con indicazione dei subalterni
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Pratiche edilizie
- 10) Quotazioni OMI ed esempi immobili in vendita

