
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Esecuzione Immobiliare

N. 138/2023 del R.G.E.



Promossa da

##OMISSIS##

Contro

##OMISSIS##



Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Federica LORENZATTI

Perizia dell'Esperto



Geometra ##OMISSIS##

Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS##

Tel ##OMISSIS##- E-mail ##OMISSIS##- Pec ##OMISSIS##



SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	6
Lotto unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	155
Patti	16
Stato conservativo.....	166
Parti Comuni.....	166
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima	25
Elenco allegati.....	28
Riepilogo bando d'asta lotto unico.....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.....	31
Formalità da cancellare.....	32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO II

Nota del: 05.07.2023 Numeri: Reg. gen.##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO, CANTINA PERTINENZIALE, POSTO MACCHINA in CANTOIRA - VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27

Catasto fabbricati (CF) - BENE N° 1											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	265	13		A/2	2	4,0 vani	Totale 64 mq	382,18 €	2-S1 Scala B	

Catasto fabbricati (CF) - BENE N° 2											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	265	33		C/6	2	13 mq	Totale 13 mq	60,43 €	S1 Scala B	

Valore di stima pignorata:	Euro 34.040,00
Valore base d'asta pignorata:	Euro 29.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste CONTINUITA' nelle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	SUSSISTONO oneri condominiali (Vedasi pag. 24)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutata

NOTE DEL CTU

Con precisazione, l'ingresso all'appartamento avviene dalla scala B come indicato nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016, mentre l'accesso al locale cantina avviene dalla scala A indicato dalla debitrice durante le operazioni di sopralluogo.

- DATI CATASTALI – CORRISPONDENZA CATASTALE pag. 15:

Il bene n. 1 e bene n. 2 viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 5, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

In particolare si evidenzia per il bene n. 1, per la sola cantina, l'indicazione in visura catastale alla "Scala B Piano 2-S1" mentre dal sopralluogo risulta Scala A (indicato dalla debitrice durante le operazioni di sopralluogo). Dalla planimetria catastale non si evince la scala di appartenenza, lo stato dei luoghi visionati corrisponde con quanto rappresentato in planimetria catastale.

Per l'appartamento – Bene n. 1 – in planimetria catastale si osserva, tra la cucina e il soggiorno, l'indicazione di una porta e porzione di muratura verso lato sud-ovest, non presente allo stato dei luoghi, tale differenza si ritiene di lieve entità.

- DIFFORMITA' EDILIZIE pag. 23:

Occorre evidenziare, nell'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016 viene riportato il rilascio da parte del Comune di Cantoirà della Concessione Edilizia in sanatoria n. 239 del 05.01.1989 *"relativa esclusivamente ai posti macchina"*, pratica non rinvenuta da parte dell'Ufficio Tecnico.

Non avendo a disposizione l'elaborato grafico sopra citato, il raffronto del piano ad uso posti macchina con lo stato di fatto non può avvenire, la scrivente può soltanto pronunciare che nella Licenza Edilizia n. 479 del 02.10.1974 la porzione dei posti macchina viene indicata come magazzino.

Mentre dal raffronto tra la pratica edilizia n. 619/2016 CILA in sanatoria e stato dei luoghi si rileva una lieve difformità, non è presente la porta interna e porzione di parete verso lato Sud-Ovest tra il locale cucina e il soggiorno.

Circa la possibilità di regolarizzare quanto *ut supra* segnalato, risulta regolarizzabile mediante idonea pratica in sanatoria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, oppure Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, a conclusione della pratica edilizia si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

Il costo ipotizzato comprensiva dell'oblazione e dell'onorario del tecnico (pratica in sanatoria e pratica catastale) oltre oneri fiscali di legge, diritti ed eventuali imprevisti è pari a circa € 1.600,00 ricompresa nel deprezzamento.

INCARICO

All'udienza del 09.09.2023, la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS##, email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.09.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato in CANTOIRA (TO)
VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 31 n. 265 sub. 13, Piano 2-S1 Scala B
- **Bene N° 2** - Posto macchina ubicato in CANTOIRA (TO)
VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 31 n. 265 sub. 33, Piano S1 Scala B

Il bene oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di Cantoira in Frazione Villa, comune di 629 abitanti, posto ad una altitudine di 750 m. s.l.m., situato nelle Valli di Lanzo e più precisamente nella Val grande di Lanzo, raggiungibile dal capoluogo Torino a circa 50 Km e ai limitrofi comuni come Ceres e Chialamberto. Il suo territorio è dominato a nord e a sud da imponenti contrafforti alpini, il Comune è servito da servizi essenziali tra i quali la scuola, municipio, ufficio postale, farmacia e negozio alimentare.

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- verifica della documentazione agli atti;
- contatti con il custode giudiziario IVG di Torino;
- richiesta e contatto al Comune di Cantoira per accesso agli atti dell'archivio edilizio;
- richiesta e contatto al Comune di Cantoira per rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU);

- richiesta e contatto con anagrafica e stato civile presso il Comune di Cantoira e Comune di ##OMISSIS##;
- operazione di sopralluogo al bene pignorato congiunto con il custode giudiziario in data 04.10.2023 ore 15;
- accertamenti catastali e ipotecarie;
- contatto con l'Amministratore di condominio per le necessarie verifiche e richiesta documentale;

La scrivente è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima, procedendo con la formazione di un unico lotto.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - N° 2

Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale e relative pertinenze, cantina e posto macchina, di non recente edificazione, ubicato nel Comune di Cantoira, Via Circonvallazione Villa n. 27 nel complesso condominiale denominato "##OMISSIS##", composto di tre fabbricati contigui elevati a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, e precisamente con ingresso dalla scala B, entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 31 mappale 264.

Con precisazione, l'ingresso all'appartamento avviene dalla scala B come indicato nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016, mentre l'accesso al locale cantina avviene dalla scala A indicato dalla debitrice durante le operazioni di sopralluogo.

Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell'anno 1973 ed è inserito ai margini dell'abitato urbano (All. 1), si affaccia su area esterna comune, dotato di parcheggio esterno con posti auto assegnati ad alcuni condomini.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano secondo (3° ft.) con ascensore, contraddistinto con il n. 15 del regolamento di condominio, si compone da ingresso, piccolo

ripostiglio, una camera, bagno, soggiorno, cucina e balcone; al piano interrato da cantina e posto macchina, contraddistinti con il n. 15 e 33 del regolamento di condominio.

Dall'ingresso dell'appartamento si affacciano i locali, si accede a sinistra al soggiorno e a sua volta alla cucina che si affacciano sul balcone con esposizione Sud-Ovest, sull'altro lato il bagno e camera si affacciano sul lato Nord-Est, frontalmente all'ingresso il piccolo ripostiglio cieco.

Al piano interrato i posti auto del complesso immobiliare, quello in oggetto si contraddistingue con il numero 33 del regolamento di condominio e precisamente dall'area di transito sul lato sinistro il secondo posto verso l'edificio "C".

Sempre al piano interrato, dalla scala A la cantina di pertinenza e precisamente sul lato sinistro del corridoio comune l'ultimo locale.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'accesso è avvenuto congiuntamente con il custode giudiziario nominato IVG di Torino in data 04.10.2023 ore 15 (All. 14).

In merito a quanto stabilito con la legge 178/2020 in particolare, all'art. 376, 377, 378 ha previsto testualmente: *"376. Le procedure esecutive avanti a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva"*, il bene non proviene da edilizia residenziale pubblica convenzionata.

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - N° 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento di civile abitazione ubicato in CANTOIRA (TO)
VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27, Piano 2-S1
- **Bene N° 2** – Posto macchina ubicato in CANTOIRA (TO)
VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27, Piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – N° 2

Si attesta che i certificati ipotecari n. TO 171324 e n. TO 265245 anno 2023 e le visure catastali allegati agli atti di causa depositati in data 25.07.2023 ricoprono il periodo dal 1978 al 2023 e risulta completo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – N° 2

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **##OMISSIS##** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **##OMISSIS##**
VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27
10070 - CANTOIRA (TO)
Nata a **##OMISSIS##** il **##OMISSIS##**



L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **##OMISSIS##** (Proprietà 1/1)
Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di **##OMISSIS##**
Annotazione: con provvedimento del Tribunale di **##OMISSIS##** in data 14.11.2003, è stata omologata **##OMISSIS##** di cui all'atto di **##OMISSIS##**.

L'esecutata dichiara che **##OMISSIS##** è deceduto il **##OMISSIS##**



In allegato certificato residenza ed estratto di matrimonio rilasciati dal Comune di Cantoira e ##OMISSIS## (All. 11-12).

CONFINI



BENE N° 1

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- distacco su area condominiale su due lati, il vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro appartamento n. 14, altro distacco su area condominiale ed appartamento n. 16.

La cantina è compresa tra le seguenti coerenze:

- il muro perimetrale, il corridoio comune e la cantina n. 16.

BENE N° 2

Il posto macchina è compreso tra le seguenti coerenze:

- area di transito, posto auto n. 32, intercapedine e posto macchina n. 34.

CONSISTENZA



BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	47,00 mq*	56,00 mq*	1,00	56,00 mq*	H 2,77 m	P12
Balcone	12,00 mq *	12,00 mq*	0,25	3,00 mq *		P2
Cantina	4,50 mq*	5,60 mq*	0,20	1,12 mq*	H 2,47m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,12mq*		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				60,00 mq*		

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina	13,00 mq*	13,00 mq*	1,00	13,00 mq*	H 2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq*		
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				13,00 mq*		

**La superficie è stata rilevata graficamente dagli elaborati grafici è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.*

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1

Al Catasto Fabbricati

Il passaggio al Catasto Fabbricati deriva dalla costituzione in data 07.01.1978 (n. 13/1978) in atti dal 26.06.1996 identificato al Tipo P Anno 1978 Protocollo 13, Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 2, in ditta alla ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1 (dal 07.01.1978).

Segue:

- sostituzione riferimenti di mappa del 07.10.1978 in atti dal 26.06.1996 classamento (n. 13/1978), in ditta alla ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1, Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 0,35 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 2 (dal 07.01.1978 al 17.03.1978);

- variazione di intestazione del 17.03.1978 la ditta ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1 vende a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 il bene distinto al catasto Fabbricati al Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 0,35 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 2 (dal 17.03.1978 al 01.01.1992);

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Lire 717.500 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 2, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2



e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 01.01.1992 al 01.01.1994);

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1994, Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 334,41 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 2, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 01.01.1994 al 07.09.2011);

- variazione di intestazione del 07.09.2011 a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 334,41 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 2 (dal 07.09.2011 al 15.06.2015);

- variazione codifica piano incoerente del 15.06.2015 pratica n. T00284575 in atti dal 15.06.2015 (n. 160165.1/2015), Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 334,41 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano S1-2, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, (dal 15.06.2015 al 09.11.2015);

- variazione derivante da inserimento dato di superficie del 09.11.2015, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, Foglio 31 n. 265 sub. 13 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 61 mq, Rendita Euro 334,41 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano S1-2 (dal 09.11.2015 al 12.12.2016);

- variazione derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 08.12.2016 in atti dal 12.12.2016 Pratica n. T00425858 (n. 184103.1/2016), in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000,

Foglio 31 n. 265 sub. 13 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 64 mq, Rendita Euro 382,18 Via Circonvallazione Villa n. 27 Scala B Piano S1-2 (dal 12.12.2016 al 19.12.2016);

- variazione di intestazione del 19.12.2016 da ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000 a ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, Foglio 31 n. 265 sub.13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 64 mq, Rendita Euro 382,18 Via Circonvallazione Villa n. 27 Scala B Piano S1-2 (dal 16.12.2016 al 05.07.2023 data pignoramento).

BENE N° 2

Al Catasto Fabbricati

Il passaggio al Catasto Fabbricati deriva dalla costituzione in data 07.01.1978 (n. 13/1978) in atti dal 26.06.1996 identificato al Tipo P Anno 1978 Protocollo 33, Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 1, in ditta alla ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1 (dal 07.01.1978).

Segue:

- sostituzione riferimenti di mappa del 07.10.1978 in atti dal 26.06.1996 classamento (n. 13/1978), in ditta alla ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1, Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 0,05 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 1 in ditta a ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1 (dal 07.01.1978 al 17.03.1978);

- variazione di intestazione del 17.03.1978 la ditta ##OMISSIS## con sede a Torino, proprietà 1/1 vende a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 il bene distinto al catasto Fabbricati al Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 0,05 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 1 (dal 17.03.1978 al 01.01.1992);

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita L. 117.000 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano 1, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 e ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/2 (dal 01.01.1992 al 07.09.2011);

- variazione di intestazione del 07.09.2011 a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 60,43 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano S1 (dal 07.09.2011 al 15.06.2015);

- variazione codifica piano incoerente del 15.06.2015 pratica n. TO0284575 in atti dal 15.06.2015 (n. 160165.1/2015), Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 60,43 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano S1, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, (dal 15.06.2015 al 09.11.2015);

- variazione derivante da inserimento dato di superficie del 09.11.2015, in ditta a ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, Foglio 31 n. 265 sub. 33 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale totale 13 mq, Rendita Euro 60,43 Via Circonvallazione Villa Scala B Piano S1 (dal 09.11.2015 al 19.12.2016);

- variazione di intestazione del 19.12.2016 i signori ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000 vendono a ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita

Euro 60,43 Via Circonvallazione Villa n. 27 Scala B Piano S1 (dal 19.12.2016 al 05.07.2023 data pignoramento).

BENE N° 1 - N° 2

Al Catasto Terreni

La particella su cui sorge il complesso immobiliare si individua al Foglio 31 n. 264 del Catasto Terreni dalla superficie catastale di 1838 mq, qualità fabbricato urbano d'accertare, derivante dalle originali particelle 264 e 265 quest'ultima soppressa in data 01.02.1983 e unita alla particella 264.

Le originarie particelle derivano Foglio 31 n. 264 dalla superficie catastale di 950 mq, qualità prato, classe 2, Reddito domenicale L. 3.800 Reddito Agrario L. 4.272; Foglio 31 n. 265 dalla superficie catastale di 913 mq, qualità prato, classe 2, Reddito domenicale L. 3.652 Reddito Agrario L. 4.109 entrambi in ditta alla ##OMISSIS##

I terreni Foglio 31 n. 264 e n. 265 seguono atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 05.12.1973, repertorio n. ##OMISSIS##, registrato a Ciriè al n. 5279 del 14.12.1973 alla ditta ##OMISSIS##. con sede a Torino, proprietà 1/1.

Si evidenzia, il Foglio 31 n. 264 al Catasto Terreni risulta all'attualità identificato come fabbricato urbano d'accertare "Fu d Accert" (All. 4).

DATI CATASTALI

BENE N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	31	265	13		A/2	2	4 vani	Totale 64 mq	382,18 €	2-S1-Scala B	
Indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27 Scala B PIANO 2-S1											

BENE N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	31	265	33		C/6	2	12 mq	Totale 13 mq	60,43 €	S1 Scala B	
Indirizzo VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27 Scala B PIANO S1											

Corrispondenza catastale

Il bene n. 1 e bene n. 2 viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 5, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

In particolare si evidenzia per il bene n. 1, per la sola cantina, l'indicazione in visura catastale alla "Scala B Piano 2-S1" mentre dal sopralluogo risulta Scala A (indicato dalla debitrice durante le operazioni di sopralluogo). Dalla planimetria catastale non si evince la scala di appartenenza, lo stato dei luoghi visionati corrisponde con quanto rappresentato in planimetria catastale.

Per l'appartamento - Bene n. 1 - in planimetria catastale si osserva, tra la cucina e il soggiorno, l'indicazione di una porta e porzione di muratura verso lato sud-ovest, non presente allo stato dei luoghi, tale differenza si ritiene di lieve entità.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All.3), l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, indicati correttamente nella trascrizione di pignoramento (All. 6).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - N° 2

Si richiama quanto indicato, nell'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 19.12.2016 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 16.01.2017 nn. ##OMISSIS## (All. 7); nel regolamento di condominio depositato con verbale atto del Notaio ##OMISSIS## in data 21.02.1978 repertorio n. ##OMISSIS##, registrato a Ciriè il 13.03.1978 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino il 17.03.1978 ai nn. ##OMISSIS## (All. 9).

PATTI

BENE N° 1 - N° 2

L'appartamento, relativa pertinenza cantina e posto macchina sono soggette sotto la stretta osservanza del regolamento di condominio citato.

Non viene riferito l'esistenza di eventuali patti.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - N° 2

Il bene in oggetto, un appartamento di civile abitazione e relativa pertinenza, quale cantina al momento del sopralluogo avvenuto in data 04.10.2023 si trovava in sufficiente stato conservativo, invece il piano interrato ospitante i posti macchine del complesso versa in condizioni discrete, bisognoso di interventi di manutenzione.

A seguito di sopralluogo, si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - N° 2

Le parti ed impianti dell'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto qualificati comuni si intendono disciplinate dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 21.02.1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 17.03.1978 ai nn. ##OMISSIS## in particolare si richiama (All. 9):

- art. 2 proprietà comuni inalienabili ed indivisibili dell'intero fabbricato lettera a), b), c), d), e), f), g), h), i)

- art. 3 limitazioni dell'uso del piano interrato



- art. 4 quote di comproprietà dei singoli condomini
- art. 5 divieti per la conservazione e decoro dello stabile
- art. 6 ripartizione delle spese comuni di condominio
- art. 7 spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dell'impianto ascensore
- art. 8 riscaldamento e impianto TV
- art. 11 procedura per il saldo delle spese comuni



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - N° 2

Lo stabile su cui insiste il bene è sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 16.12.2016 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 16.01.2017 nn. ##OMISSIS## *"La vendita è, inoltre, fatta ed accettata a corpo con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova"*.

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva non parrebbe gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - N° 2

Il complesso condominiale in cui si colloca il bene oggetto della presente procedura, risale agli anni settanta, presenta una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e murature perimetrali di tamponamento in laterizio e tinteggiatura, caratterizzato dalla presenza di balconi sul lato Sud-Ovest.



Dall'ingresso del complesso posto sul lato Nord scendendo dalla scala comune si accede al portoncino che permette l'ingresso al vano scala B e all'ascensore.

L'appartamento presenta un corridoio centrale da cui si affacciano tutti i locali. Le pareti divisorie interne degli ambienti sono in muratura, intonacate, tinteggiate o con carta d'apparati, parte del perimetro della cucina possiede rivestimento in piastrelle come il bagno. Soletta piana, intonacata e tinteggiata. Il bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti, sono presenti i sanitari quali, wc, bidè, doccia, lavandino e boiler. I locali sono pavimentati in piastrelle di gres/ceramica di passata fattura. Le porte interne in legno pannellate; portoncino d'ingresso in legno impiallacciato. I serramenti esterni in legno, vetri semplici, dotati di avvolgibili in plastica. Il balcone possiede pavimento in piastrelle di gres, ringhiera e decoro verticale di legno su tutta la facciata. Gli impianti fanno fede al progetto originale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con contatore individuale collocato in vano comune. L'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato alimentato a gasolio, possiede elementi radianti in ghisa dotati di contabilizzatore di calore. Piano cottura alimentato con bombola gas.

Al piano interrato si sviluppa la cantina, si presenta con soletta piana e pareti prive di intonaco, pavimentazione in battuto di cemento, porta in metallo, presente l'impianto elettrico.

Il posto macchina si colloca al piano interrato accessibile dal lato Sud-Ovest dell'immobile. Il piano ospitante i posti macchina del complesso, possiede pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, soletta piana con tubazioni degli impianti a vista, portone d'accesso in metallo, presenza dell'impianto elettrico, privo di delimitazione degli spazi destinati a posti auto; il piano in generale versa in condizioni bisognoso di intervento, aggravato da un alto grado di umidità del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - N° 2

Durante l'accesso, si accertava che il bene in esame risultava occupato dalla stessa esecutata.

L'appartamento risulta arredato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - N° 2

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata per la piena proprietà in forza del seguente titolo (All. 7):

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 19.12.2016 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 16.01.2017 nn. ##OMISSIS## la Signora ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, stato civile libero, acquista dai Signori ##OMISSIS## o ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 750/1000 e ##OMISSIS## nato a Torino (TO) il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 250/1000, il bene facente parte del complesso immobiliare denominato “##OMISSIS##” nel Comune di Cantoirà, Frazione Villa, Via Circonvallazione Villa n. 27 “con ingresso dalla scala B” alloggio al piano secondo (3 pft) con annessa cantina al piano interrato contraddistinti con il numero 15, posto macchina al piano interrato contraddistinto con il numero 33, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 31 n. 265 sub. 13 e 33.

Pervenne ai Signori ##OMISSIS## e ##OMISSIS## in forza del seguente titolo:

- Successione legittima in morte della signora ##OMISSIS## deceduta in Torino il 07.09.2011, dichiarazione di successione presentata all'Agenza delle Entrate - Dir. Prov. le di Torino - Uff. Terr. di Torino 1 in data 13.02.2012 prot. n. ##OMISSIS## volume ##OMISSIS##, trascritta a Torino 2 il 29.05.2012 nn. ##OMISSIS##. Eredi il marito ##OMISSIS## e il figlio ##OMISSIS##, rispettivamente per la quota di 1/4 ciascuno.
- Accettazione tacita di eredità in morte di ##OMISSIS##, trascritta a Torino 2 il 16.01.2017 nn. 1674/1239.

Pervenne ai Signori ##OMISSIS## e ##OMISSIS## in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.03.1978 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Ciriè il 06.04.1978 al n. ##OMISSIS## vol. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 il 15.04.1978 nn. ##OMISSIS## i signori ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 50/100 e

##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 50/100 acquistano dalla Società ##OMISSIS## con sede in Torino l'unità immobiliare "denunziate al NCEU con schede registrate il 7 gennaio 1978 ai numeri 13 alloggio e cantina, e al n. 33 il posto macchina".

Pervenne alla società ##OMISSIS## con sede in Torino in forza di titolo anteriore al ventennio, atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 05.12.1973 rep. n. ##OMISSIS## dalla ##OMISSIS##

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico del bene in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 6):

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 14.04.2023

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a Cantoira, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##

Codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 01.04.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Cantoira distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 31 n. 265 sub. 13 e Foglio 31 n. 265 sub. 33 Via Circonvallazione Villa n. 27

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 05.07.2023

Reg. gen.##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a Cantoira, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##

Codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 24.06.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Cantoira distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 31 n. 265 sub. 13 e Foglio 31 n. 265 sub. 33 Via Circonvallazione Villa n. 27

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate Servizio Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, attualmente consiste:

- trascrizione relativa ai pignoramenti pari ad € 294,00 ciascuno

Andranno aggiunti gli oneri dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 04.10.2023 in capo all'esecutata non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - N° 2

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica (All. 2) rilasciato in data 04.12.2023 il mappale Foglio 31 n. 264 ricade:

- (in parte) Aree a capacità insediativa esaurita – AS16 (di cui all’art. 30 delle NTA)
- (in parte) Strada (di cui all’art. 11 delle NTA)
- (in parte) Vecchi nuclei di interesse storico ambientale – VN7 – (di cui all’art. 28 delle NTA)
- Fascia di rispetto dai corsi d’acqua di cui all’art. 20 delle NTA)
- Delimitazione del centro abitato, ai sensi del nuovo codice della strada
- (in parte) Classe di pericolosità geomorfologia IIIa (di cui all’art. 20 delle NTA)
- (in parte) Classe di pericolosità geomorfologia IIIb2 (di cui all’art. 20 delle NTA)

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni all’Ufficio Tecnico del Comune di Cantoira.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - N° 2

A seguito di richiesta accesso atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cantoira, l’archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto e consegnato le seguenti pratiche edilizie (All. 8):

- Licenza edilizia n. 376 del 20.12.1973 per la costruzione del complesso immobiliare, comprendente le unità immobiliari oggetto di del presente pignoramento
- Licenza edilizia n. n. 479 del 02.10.1974 variante alla Licenza Edilizia n. 376 del 20.12.1973
- Rilascio provvedimento di abitabilità n. 479 del 15.02.1978
- Pratica edilizia n. 619/2016 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi dell’art. 3 comma 1 lettera b) del TUE, per intervento di redistribuzione degli spazi interni e nuova costruzione di alcune tramezze. Pagamento della sanzione di Euro 516,00.

Occorre evidenziare, nell'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016 viene riportato il rilascio da parte del Comune di Cantoira della Concessione Edilizia in sanatoria n. 239 del 05.01.1989 "relativa esclusivamente ai posti macchina", pratica non rinvenuta da parte dell'Ufficio Tecnico.

Non avendo a disposizione l'elaborato grafico sopra citato, il raffronto del piano ad uso posti macchina con lo stato di fatto non può avvenire, la scrivente può soltanto pronunciare che nella Licenza Edilizia n. 479 del 02.10.1974 la porzione dei posti macchina viene indicata come magazzino.

Mentre dal raffronto tra la pratica edilizia n. 619/2016 CILA in sanatoria e stato dei luoghi si rileva una lieve difformità, non è presente la porta interna e porzione di parete verso lato Sud-Ovest tra il locale cucina e il soggiorno.

Circa la possibilità di regolarizzare quanto *ut supra* segnalato, risulta regolarizzabile mediante idonea pratica in sanatoria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, oppure Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, a conclusione della pratica edilizia si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

La domanda edilizia in sanatoria, dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico, inoltre la stessa dovrà essere presentata a cura dell'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il costo ipotizzato comprensiva dell'oblazione e dell'onorario del tecnico (pratica in sanatoria e pratica catastale) oltre oneri fiscali di legge, diritti ed eventuali imprevisti è pari a circa € 1.600,00 ricompresa nel deprezzamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'appartamento pignorato - Bene n. 1 - risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) datato 07.12.2016 n. certificato 2016 104196 0051, classe energetica G, allegato all'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relativa agli impianti elettrici, termici e idraulico-sanitari.

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'efficienza ed il regolamento di tutti gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto e nel fabbricato che lo comprende, nonché la loro conformità alle attuali norme in materia di sicurezza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - N° 2

Il bene oggetto di pignoramento partecipa nelle proporzioni millesimali:

- 37,5 M/M spese di proprietà
- 26,68 M/M riscaldamento quota invol.
- 1,745 coef. riscaldamento quota volunt.
- 36 M/M spese generali scala
- 57 M/M spese ascensore
- 1,5 M/M posti auto coperti

Si allega la documentazione fornita dall'Amministratore di condominio inerente alle spese condominiali esercizio (All. 10):

- 01.06.2021 / 31.05.2022
- 01.06.2022 / 31.05.2023
- 01.06.2023 / 31.05.2024 preventivo

L'Amministratore di condominio informa, i lavori straordinari approvati per ristrutturazione con superbonus del 110% e cessione del credito, non sono stati ripartiti in quanto la ditta a cui sono stati affidati i lavori non ha rispettato i termini.

Il debito a carico dell'esecutata ammonta a € 10.632,42 oltre 1° rata scadenza 06.12.2023 per un totale di € 11.089,00 oltre eventuali successive rate scadute e non pagate.

STIMA

BENE N° 1 - N° 2

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO costituita da:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato in CANTOIRA (TO)

VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2

- **Bene N° 2** - Posto macchina ubicato in CANTOIRA (TO)

VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6

Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale e relative pertinenze, cantina e posto macchina, di non recente edificazione, ubicato nel Comune di Cantoira, Via Circonvallazione Villa n. 27 nel complesso condominiale denominato “##OMISSIS##”, composto di tre fabbricati contigui elevati a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, e precisamente con ingresso dalla scala B, entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 31 mappale 264.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano secondo (3° ft.) con ascensore, contraddistinto con il n. 15 del regolamento di condominio, si compone da ingresso, piccolo ripostiglio, una camera, bagno, soggiorno, cucina e balcone; al piano interrato da cantina e posto macchina, contraddistinti con il n. 15 e 33 del regolamento di condominio.

Dall'ingresso dell'appartamento si affacciano i locali, si accede a sinistra al soggiorno e a sua volta alla cucina che si affacciano sul balcone con esposizione Sud-Ovest, sull'altro lato il bagno e camera si affacciano sul lato Nord-Est, frontalmente all'ingresso il piccolo ripostiglio cieco.

Al piano interrato i posti auto del complesso immobiliare, quello in oggetto si contraddistingue con il numero 33 del regolamento di condominio e precisamente dall'area di transito sul lato sinistro il secondo posto verso l'edificio “C”.

Sempre al piano interrato, dalla scala A la cantina di pertinenza e precisamente sul lato sinistro del corridoio comune l'ultimo locale.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà.

Essendo il bene pignorato di proprietà di persona fisica, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, sarà oggetto alle imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari.

Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato ricerche e analisi. Si è condotta una attenta indagine del segmento di mercato mirata all'analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione, tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), tipologia edilizia (appartamento ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati, considerazioni in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato dalla scrivente è il così detto comparativo sintetico, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti. Si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato del bene, la collocazione, le peculiarità degli oggetti di stima nel suo complesso, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, si ritiene ragionevole di attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N. 1 Appartamento in Cantoira (TO) - Via Circonvallazione Villa n. 27 Piano 2-S1	60,00 mq	550,00 €/mq	€ 33.000,00	1/1	€ 33.000,00
BENE N. 2 Posto macchina in Cantoira (TO) - Via Circonvallazione Villa n. 27 Piano S1	13,00 mq	80,00 €/mq	€ 1.040,00	1/1	€ 1.040,00
Valore di stima					€ 34.040,00

Deprezzamento :	
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (escluso oneri di legge e diritti)	- € 1.600,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%	- € 3.404,00
Totale valore di stima	€ 29.036,00

Valore finale di stima arrotondato:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

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

##OMISSIS##, 11 dicembre 2023

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.
Geom. ##OMISSIS##
(Firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di Destinazione urbanistica
- 3) Visura catastale storica CF
- 4) Visura catastale storica CT
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Visure ipotecarie
- 7) Atto di provenienza del 19.12.2016
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Regolamento di condominio
- 10) Spese condominiali
- 11) Certificato residenza
- 12) Estratto di matrimonio
- 13) Documentazione fotografica
- 14) Verbale delle operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato in CANTOIRA (TO)

VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27

- **Bene N° 2** - Posto macchina ubicato in CANTOIRA (TO)

VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27

Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale e relative pertinenze, cantina e posto macchina, di non recente edificazione, ubicato nel Comune di Cantoira, Via Circonvallazione Villa n. 27 nel complesso condominiale denominato “##OMISSIS##”, composto di tre fabbricati contigui elevati a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, e precisamente con ingresso dalla scala B, entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 31 mappale 264.

Con precisazione, l'ingresso all'appartamento avviene dalla scala B come indicato nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016, mentre l'accesso al locale cantina avviene dalla scala A indicato dalla debitrice durante le operazioni di sopralluogo.

Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell'anno 1973 ed è inserito ai margini dell'abitato urbano (All. 1), si affaccia su area esterna comune, dotato di parcheggio esterno con posti auto assegnati ad alcuni condomini.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano secondo (3° ft.) con ascensore, contraddistinto con il n. 15 del regolamento di condominio, si compone da ingresso, piccolo ripostiglio, una camera, bagno, soggiorno, cucina e balcone; al piano interrato da cantina e posto macchina, contraddistinti con il n. 15 e 33 del regolamento di condominio.

Dall'ingresso dell'appartamento si affacciano i locali, si accede a sinistra al soggiorno e a sua volta alla cucina che si affacciano sul balcone con esposizione Sud-Ovest, sull'altro lato il bagno e camera si affacciano sul lato Nord-Est, frontalmente all'ingresso il piccolo ripostiglio cieco.

Al piano interrato i posti auto del complesso immobiliare, quello in oggetto si contraddistingue con il numero 33 del regolamento di condominio e precisamente dall'area di transito sul lato sinistro il secondo posto verso l'edificio "C".

Sempre al piano interrato, dalla scala A la cantina di pertinenza e precisamente sul lato sinistro del corridoio comune l'ultimo locale.

Riscaldamento centralizzato.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 31 n. 265 sub. 13, Categoria A/2

Foglio 31 n. 265 sub. 33, Categoria C/6

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

Presenza di lievi difformità catastale e urbanistica sanabile.

Il bene risulta occupato dall'esecutata.

Valore a base d'asta € 29.000,00 (euro ventinovemila/00)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - VALORE A BASE D'ASTA € 29.000,00



Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione e cantina pertinenziale Bene N° 2 - Posto macchina			
Ubicazione:	CANTOIRA (TO) - VIA CIRCONVALLAZIONE VILLA N. 27, Piano 2-S1 Scala B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, cantina pertinenziale Posto macchina	Superficie	60,00 mq 13,00 mq
Stato conservativo:	In sufficiente stato conservativo il bene n. 1 Discrete condizioni il bene n. 2		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale e relative pertinenze, cantina e posto macchina, di non recente edificazione, ubicato nel Comune di Cantoira, Via Circonvallazione Villa n. 27 nel complesso condominiale denominato "##OMISSIS##", composto di tre fabbricati contigui elevati a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, e precisamente con ingresso dalla scala B, entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 31 mappale 264.</p> <p>Con precisazione, l'ingresso all'appartamento avviene dalla scala B come indicato nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 19.12.2016, mentre l'accesso al locale cantina avviene dalla scala A indicato dalla debitrice durante le operazioni di sopralluogo.</p> <p>Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato ha avuto realizzazione nell'anno 1973 ed è inserito ai margini dell'abitato urbano (All. 1), si affaccia su area esterna comune, dotato di parcheggio esterno con posti auto assegnati ad alcuni condomini.</p> <p>L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano secondo (3° ft.) con ascensore, contraddistinto con il n. 15 del regolamento di condominio, si compone da ingresso, piccolo ripostiglio, una camera, bagno, soggiorno, cucina e balcone; al piano interrato da cantina e posto macchina, contraddistinti con il n. 15 e 33 del regolamento di condominio.</p> <p>Dall'ingresso dell'appartamento si affacciano i locali, si accede a sinistra al soggiorno e a sua volta alla cucina che si affacciano sul balcone con esposizione Sud-Ovest, sull'altro lato il bagno e camera si affacciano sul lato Nord-Est, frontalmente all'ingresso il piccolo ripostiglio cieco.</p> <p>Al piano interrato i posti auto del complesso immobiliare, quello in oggetto si contraddistingue con il numero 33 del regolamento di condominio e precisamente dall'area di transito sul lato sinistro il secondo posto verso l'edificio "C".</p> <p>Sempre al piano interrato, dalla scala A la cantina di pertinenza e precisamente sul lato sinistro del corridoio comune l'ultimo locale.</p> <p>Riscaldamento centralizzato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutata		
Note:	Presenza di lievi difformità catastale e urbanistica sanabile		



LOTTO UNICO

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 14.04.2023

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a Cantoira, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##

Codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 01.04.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Cantoira distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 31 n. 265 sub. 13 e Foglio 31 n. 265 sub. 33 Via Circonvallazione Villa n. 27

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 05.07.2023

Reg. gen.##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a Cantoira, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS##

Codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 24.06.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##



Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Cantoira distinto al Catasto Fabbricati
al Foglio 31 n. 265 sub. 13 e Foglio 31 n. 265 sub. 33 Via Circonvallazione Villa n. 27

Formalità a carico della procedura

