

# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.500,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T .....	21



All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.11049, Longitudine 7.87546)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.11049, Longitudine 7.87546)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Trattasi di villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto.

È composta da lavanderia, wc e cantina al piano terreno; cucina, soggiorno, bagno, camera e disimpegno oltre a due balconi al primo piano; locale sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto collegato da scala interna.

Completa la proprietà ampia area cortilizia, destinata parte a giardino e parte a bosco.

È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

Trattasi di autorimessa pertinenziale a villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, ubicata al piano terreno. Il locale autorimessa risulta in loco suddiviso in due porzioni, una adibita a locale deposito ed una a tavernetta.

È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

La villetta confina: a nord con il mappale F. 4 n. 15, ad est con la Strada Provinciale Gassino - Sciolze, a sud con i mappali F. 4 nn. 246-274 e 71 e ad ovest con i mappali F. 4 nn. 311 e 246.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

Il fabbricato confina: a nord con il mappale F. 4 n. 15, ad est con la Strada Provinciale Gassino - Sciolze, a sud con i mappali F. 4 nn. 246-274 e 71 e ad ovest con i mappali F. 4 nn. 311 e 246.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	primo
Abitazione	43,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,70 m	terreno
Soffitta	77,00 mq	100,00 mq	0,30	30,00 mq	1,15 m	secondo
Cortile	2534,00 mq	2534,00 mq	0,02	50,68 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>210,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>210,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,52 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 04/08/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T-1-2
Dal 04/08/1996 al 21/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T-1-2
Dal 21/02/1997 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T-1-2
Dal 15/02/2006 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 0,16 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/08/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 102,26 Piano T
Dal 04/08/1996 al 21/02/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 102,26 Piano T
Dal 21/02/1997 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 102,26 Piano T
Dal 15/02/2006 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 312, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Superficie catastale 43 mq Rendita € 102,26 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	312	2		A7	1	5,5	149 mq	582,31 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nella demolizione di una porzione di tramezzo e nella realizzazione di gradini di accesso alla porta lato ovest del locale lavanderia al piano terreno e nella realizzazione di tramezzi nel locale sottotetto.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessaria una variazione DOCFA per diversa distribuzione spazi interni, previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. L'onorario per la sua redazione viene stimato in € 400,00 al netto di IVA, OP e diritti catastali. Si precisa che la visura catastale riporta erroneamente il numero civico 65 al posto del corretto n. 53.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	312	1		C6	3	33	43 mq	102,26 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nella realizzazione di un tramezzo che suddivide l'autorimessa in un locale deposito ed in un vano adibito a tavernetta.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessaria una variazione DOCFA per diversa distribuzione spazi interni, previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. L'onorario per la sua redazione viene stimato in € 400,00 al netto di IVA, OP e diritti catastali. Si precisa che la visura catastale riporta erroneamente il numero civico 65 al posto del corretto n. 53.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

La villetta risulta essere in mediocre stato di conservazione. Si sono riscontrate macchie di umidità e presenza di muffa nel sottotetto ed in vari locali abitati.

Sono evidenti anche distacchi di intonaco nella parte sottostante i balconi e negli sporti del tetto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

I locali ex autorimessa risultano essere in discreto stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

La villetta a n. 3 piani fuori terra ha struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in soletta mista. La copertura è in falde di latero-cemento. Le pareti esterne sono rivestite parte in pietra, parte in paramano e parte in perline in legno usurate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia combinata a gas metano per la produzione di acqua calda, con radiatori in alluminio; quello elettrico è sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in legno, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle. L'area cortilizia esterna è principalmente adibita a giardino.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

Il fabbricato a n. 3 piani fuori terra di cui i locali ex autorimessa sono parte ha struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in soletta mista. La copertura è in falde di latero-cemento. Le pareti esterne sono rivestite parte in pietra, parte in paramano e parte in perline in legno usurate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia combinata a gas metano per la produzione di acqua calda, con radiatori in alluminio; quello elettrico è sottotraccia. Gli infissi esterni sono per la parte adibita a tavernetta in legno a vetro singolo, mentre il serramento di accesso al vano deposito è in metallo. La pavimentazione è in piastrelle.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/02/1997 al	**** Omissis ****	compravendita

15/02/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio VOLPE Giuseppe	21/02/1997	55922	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	07/03/1997	6923	5076
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
TORINO	11/03/1997	6735			
Dal 15/02/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ROMANO Umberto	15/02/2006	40500	6796
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	23/02/2006	9544	6082
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Chivasso	22/02/2006	167			

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/02/1997 al 15/02/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio VOLPE Giuseppe	21/02/1997	55922	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino 2	07/03/1997	6923	5076

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		TORINO	11/03/1997	6735	
Dal <b>15/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ROMANO Umberto	15/02/2006	40500	6796
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	23/02/2006	9544	6082
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chivasso	22/02/2006	167			

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 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Torino 2 il 23/02/2006  
Reg. gen. 9545 - Reg. part. 2090  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 224.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: Romano Umberto  
Data: 15/02/2006  
N° repertorio: 40501  
N° raccolta: 6797

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 26/07/2024  
Reg. gen. 32851 - Reg. part. 24888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 9545/2090 del 23/02/2006 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 32851/24888 del 26/07/2024.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Torino 2 il 23/02/2006  
Reg. gen. 9545 - Reg. part. 2090  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 224.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Romano Umberto  
Data: 15/02/2006  
N° repertorio: 40501  
N° raccolta: 6797

### Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 26/07/2024

Reg. gen. 32851 - Reg. part. 24888

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 9545/2090 del 23/02/2006 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 32851/24888 del 26/07/2024.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione dello Strumento Urbanistico Generale formato ai sensi e per i fini della L.R. 56/77 e s.m.i. approvato con D.G.R. n. 35 -106174 del 06/10/2003 in "Area RE41" area a capacità insediativa esaurita.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione dello Strumento Urbanistico Generale formato ai sensi e per i fini della L.R. 56/77 e s.m.i. approvato con D.G.R. n. 35 -106174 del 06/10/2003 in "Area RE41" area a capacità insediativa esaurita.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

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

La villetta oggetto di esecuzione è stata autorizzata con:

- Licenza edilizia n. 248 del 22/11/1972 per nuova costruzione di casetta di abitazione e successive varianti n. 84/77 del 04/04/1980 e n. 33/82 del 09/06/1982.
- Concessione edilizia n. 89/81 del 19/01/1982 per la realizzazione della recinzione e del muretto di contenimento.
- Autorizzazione all'abitabilità n. 248-33/82 del 23/03/1984.





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

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella demolizione di una porzione di tramezzo e nella realizzazione di gradini di accesso alla porta lato ovest del locale lavanderia al piano terreno e nella realizzazione di tramezzi nel locale sottotetto. L'altezza dei locali al piano terreno risulta essere di ml 2.70 e non ml 2.40 come riportato nel titolo autorizzativo.

Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria.

L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 1.500,00 oltre IVA e OP e la sanzione dovrà essere computata dall'ufficio Tecnico del Comune di Sciolze.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

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

La villetta oggetto di esecuzione è stata autorizzata con:

- Licenza edilizia n. 248 del 22/11/1972 per nuova costruzione di casetta di abitazione e successive varianti n. 84/77 del 04/04/1980 e n. 33/82 del 09/06/1982.
- Concessione edilizia n. 89/81 del 19/01/1982 per la realizzazione della recinzione e del muretto di contenimento.
- Autorizzazione all'abitabilità n. 248-33/82 del 23/03/1984.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella realizzazione di un tramezzo che suddivide l'autorimessa in un locale deposito ed in un vano adibito a tavernetta.

L'altezza dei locali al piano terreno risulta essere di ml 2.70 e non ml 2.40 come riportato nel titolo autorizzativo.

Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria per cambio destinazione d'uso. L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 1.500,00 oltre IVA e OP e la sanzione dovrà essere computata dall'ufficio Tecnico del Comune di Sciolze.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2  
Trattasi di villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto. È composta da lavanderia, wc e cantina al piano terreno; cucina, soggiorno, bagno, camera e disimpegno oltre a due balconi al primo piano; locale sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto collegato da scala interna. Completa la

proprietà ampia area cortilizia, destinata parte a giardino e parte a bosco. È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 195.699,90

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T  
 Trattasi di autorimessa pertinenziale a villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, ubicata al piano terreno. Il locale autorimessa risulta in loco suddiviso in due porzioni, una adibita a locale deposito ed una a tavernetta. È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312, Sub. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 16.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2	210,43 mq	930,00 €/mq	€ 195.699,90	100,00%	€ 195.699,90
<b>Bene N° 2</b> - Garage Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T	43,00 mq	380,00 €/mq	€ 16.340,00	100,00%	€ 16.340,00
Valore di stima:					€ 212.039,90

Valore di stima: € 212.039,90

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

**Valore finale di stima: € 186.595,11 arrotondato ad € 186.500,00.**

La scrivente ha ritenuto congruo valutare la proprietà dell'alloggio 930,00 €/mq commerciale e quella dell'autorimessa 380,00 €/mq per un valore complessivo di € 212.039,90 al quale ha applicato un abbattimento del valore di mercato del 3% per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, del 3% per rischio assunto per mancata garanzia, del 6% per lo stato d'uso e di manutenzione.

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

Strambino, li 17/12/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure storiche CEU e CT
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Documentazione edilizia con ultime tavole grafiche e agibilità
- ✓ Estratto per riassunto di matrimonio
- ✓ Documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2  
 Trattasi di villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto. È composta da lavanderia, wc e cantina al piano terreno; cucina, soggiorno, bagno, camera e disimpegno oltre a due balconi al primo piano; locale sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto collegato da scala interna. Completa la proprietà ampia area cortilizia, destinata parte a giardino e parte a bosco. È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312, Sub. 2, Categoria A7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione dello Strumento Urbanistico Generale formato ai sensi e per i fini della L.R. 56/77 e s.m.i. approvato con D.G.R. n. 35 -106174 del 06/10/2003 in "Area RE41" area a capacità insediativa esaurita.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T  
 Trattasi di autorimessa pertinenziale a villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, ubicata al piano terreno. Il locale autorimessa risulta in loco suddiviso in due porzioni, una adibita a locale deposito ed una a tavernetta. È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312, Sub. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione dello Strumento Urbanistico Generale formato ai sensi e per i fini della L.R. 56/77 e s.m.i. approvato con D.G.R. n. 35 -106174 del 06/10/2003 in "Area RE41" area a capacità insediativa esaurita.

**Prezzo base d'asta: € 186.500,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.500,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	210,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta risulta essere in mediocre stato di conservazione. Si sono riscontrate macchie di umidità e presenza di muffa nel sottotetto ed in vari locali abitati. Sono evidenti anche distacchi di intonaco nella parte sottostante i balconi e negli sporti del tetto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto. È composta da lavanderia, wc e cantina al piano terreno; cucina, soggiorno, bagno, camera e disimpegno oltre a due balconi al primo piano; locale sgombero al piano secondo sottotetto, il tutto collegato da scala interna. Completa la proprietà ampia area cortilizia, destinata parte a giardino e parte a bosco. È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Sciolze (TO) - Regione Mignetta n. 53, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 312, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	43,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I locali ex autorimessa risultano essere in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa pertinenziale a villetta unifamiliare a n. 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, ubicata al piano terreno. Il locale autorimessa risulta in loco suddiviso in due porzioni, una adibita a locale deposito ed una a tavernetta. È ubicato in zona extraurbana - collina del Comune di Sciolze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T-1-2**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Torino 2 il 23/02/2006  
Reg. gen. 9545 - Reg. part. 2090  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 224.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Romano Umberto  
Data: 15/02/2006  
N° repertorio: 40501  
N° raccolta: 6797

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 26/07/2024  
Reg. gen. 32851 - Reg. part. 24888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - REGIONE MIGNETTA N. 53, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Torino 2 il 23/02/2006  
Reg. gen. 9545 - Reg. part. 2090  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 224.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Romano Umberto  
Data: 15/02/2006

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 26/07/2024

Reg. gen. 32851 - Reg. part. 24888

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

