



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. AUGUSTO SALUSTRI



Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 11/10/2024 ore 9.45



CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel **Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 18/2024**

PROMOSSA DAL SIG.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rappresentato e difeso dall'Avv. XXXXXX XXXXX

(Creditore Procedente)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con sede in XXXXXXXXXXXXX

Rappresentato e difeso dall'Avv. XXXXXX XXXXXX

(Creditrice Intervenuta)

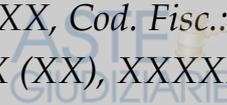
CONTRO LA SIGNORA

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXX

residente nel Comune di XXXXXXXX (XX), XXXXXXXXXXXXXXXX

(Debitrice Esecutata)



SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Sintesi Accertamenti	4
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	6
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni	15
Parti comuni	16
Stato conservativo	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
in quanto al Regolamento di Condominio	26
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.650,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 04/02/2022 AI N.RI R.G. N. 4333 - R.P. N. 3258 (CFR. ALLEGATO 9);

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 22/02/2024 AI N.RI R.G. N. 7362 - R.P. N. 5606 (CFR. ALLEGATO 10);

Quota colpita:	Pignorata complessivamente la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di SETTIMO Torinese (TO) Via Louis PASTEUR n. 1
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)	1) All'N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 168, Sub. 12 (Cfr. allegato 3) (Cat. A/2 di classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale tot. 84 mq., Rendita Euro 413,17, Via Louis Pasteur n. 1, piano S1- 4);
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	LOTTO UNICO – così composto: Nella Città di SETTIMO Torinese (TO), Via Louis PASTEUR n. 1, all'interno di un fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato di cantine e, bassi fabbricati nel cortile ribassato e, più precisamente: a) Un alloggio posto al piano Quarto (quinto fuori terra), contraddistinto con il n.ro "19", composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno e due balconi, censito all'N.C.E.U. al Fg. 33, P.lla 168, Sub. 12; b) Un vano "cantina" pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, posto al piano piano Seminterrato, meglio contraddistinta con il n.ro "22" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra; Euro 109.620,00=
PREZZO BASE D'ASTA	Euro 98.650,00=

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<p><i>Attualmente l'unità immobiliare oggetto di perizia, risultavano libere e, prive di occupanti;</i></p> <p><i>da verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, si riferisce che, non vi sono in essere eventuali contratti di locazione e, le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano in stato di abbandono da qualche tempo (alloggio e relativo vano cantina pertinenziale).</i></p> <p><i>Il sopralluogo è stato effettuato tramite accesso forzoso con l'I.V.G. quale custode.</i></p>

NOTE DEL CTU

Non vi sono rilevate delle irregolarità edilizie e catastali in merito all'unità immobiliare oggetto di perizia.



INCARICO

All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto XXXXX XXXXX, con studio in XXXX XXXXXXXXXXXX (TO), e-mail PEC: XXXXXXXXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite giuramento telematico.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:



- **Bene N° 1** – Trattasi di un alloggio sito al piano Quarto (5° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Seminterrato, ubicato nella Città di Settimo Torinese (TO) - Via Louis Pasteur n. 1, censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 33, P.IIIa 168, Sub. 12** (Cfr. allegato 3).



DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio di civile abitazione posto al piano Quarto (5° f.t.), meglio distinto con il n.ro “19”, nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, oltre a relativo vano cantina pertinenziale, posto al piano seminterrato, meglio distinta con il n.ro “22”, nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, ubicato all’interno di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Louis PASTEUR n. 1 e, censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 33, P.lla 168, Sub. 12** (Cfr. allegato 3).

L'alloggio di civile abitazione risulta attualmente essere così composta:

- accesso da porta in legno ad un battente dal vano scala condominiale, dove si accede ad un vano ingresso che, disimpegna (Cfr. fotografie 04 e 05):

- a sinistra, prospettante verso Nord, verso la Via Leinì, vi è una camera da letto (Cfr. fotografia 07);

- a sinistra, prospettante verso Nord-Est, verso la Via Leinì, vi è un'altra camera (Cfr. fotografia 08);

- frontalmente, vi è un piccolo ripostiglio (Cfr. fotografia 06);

- frontalmente, vi è un bagno, dotato di aerazione naturale (Cfr. fotografie 10 e 11);

- a destra, prospettante a Sud, vi è un tinello (Cfr. fotografia 13), al quale si accede ad un balcone (Cfr. fotografie 16, 17 e 18) dove si evidenziano problematiche di infiltrazioni dal sovrastante balcone, con distacco di intonaco dal soffitto superiore;

- dal predetto tinello, si accede al relativo cucinino (Cfr. fotografie 14 e 15);

Da vano scala condominiale, si accede al piano Seminterrato, vi è un vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, dotato di impianto elettrico; sul soffitto, passano condotte condominiali (Cfr. fotografie 21, 22 e 23).



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Trattasi di un alloggio di civile abitazione posto al piano Quarto (5° f.t.), meglio distinto con il n.ro “19”, nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, oltre a relativo vano cantina pertinenziale, posto al piano seminterrato, meglio distinta con il n.ro “22”, nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, ubicato all’interno di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Louis PASTEUR n. 1 e, censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 33, P.IIIa 168, Sub. 12** (Cfr. allegato 3).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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





TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente debitrice esecutata:

- **XXXXXX XXXXXXXX** (Proprietà 1/1)
nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, Codice fiscale: XXXXXXXX, di XXXXXXXX;
residente in Comune di XXXXXXXX (XX), XXXXXXXX;



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

- **XXXXXX XXXXX** (Proprietà 1/1)
nata a XXXXXX (X) il XXXXXXXX, Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX





CONFINI

L'alloggio di civile abitazione oggetto di perizia, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo T.se (TO) al Fg. 33, P.lla 168, Sub. 12, meglio distinto con il n.ro "19" (diciannove) è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: Via Pasteur, alloggio distinto con il n.ro 18, cortile, vano scale, ascensore e alloggio distinto con il n.ro 20;



al piano Seminterrato, vi è il vano cantina pertinenziale, meglio distinto con il n.ro "22" (ventidue) è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: altro vano cantina distinta con il n.ro 17, altro vano cantina distinta con il n.ro 21 e corridoio.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,73 mq.	81,44 mq.	1	81,44 mq.	2,97 m	4 (5° f.t.)
Balcone scoperto	5,00 mq.	5,00 mq.	0,25	1,25 mq.		4 (5° f.t.)
Cantina	5,34 mq.	6,55 mq.	0,20	1,31 mq.	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq.		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di SETTIMO T.se (TO) al **Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12** (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12, Zona Cens. 1, Partita 3468, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Via Pasteur n. 1, Piano 4; (intestata al Sig. BASILE Aniello, nato a Pisciotta (SA) il 26/04/1932 e, alla Sig.ra DEL VERME Ester, nata a Pisciotta (SA) il 12/02/1936);

- per variazione del 28/05/1987 in atti dal 12/12/1988, variazione che attiene ad una (n. 1301/1987), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12, Partita 1014445, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita L. 1.809, Via Pasteur n. 1, Piano S - 4;

- per variazione del 28/05/1987 in atti dal 04/06/1999 per classamento (n. 1301/1987), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12, Partita 1014445, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita L. 2.010 pari ad Euro 1,04, Via Louis Pasteur n. 1, Piano S - 4;

- per variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12, Partita 1014445, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita L. 800.000, Via Louis Pasteur n. 1, Piano S - 4;

- per variazione del 28/05/2015, Pratica n. T00257460 in atti dal 28/05/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 145184.1/2015), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 413,17, Via Louis Pasteur n. 1, Piano S1 - 4;

- per variazione del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 168, Sub. 12, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 413,17, Via Louis Pasteur n. 1, Piano S1 - 4, Superficie Catastale Totale 84 mq., Totale escluse aree scoperte: 82 mq..

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	168	12		A/2	1	5 vani	84 mq.	413,17 €	4 -S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE®



PRECISAZIONI

Si riferisce che, l'unità immobiliare oggetto di perizia, censita all'N.C.E.U. al Fg. 33, P.IIa 168, Sub. 12, risultava essere libera, ovvero priva di occupanti ma, al suo interno vi sono rilevati mobilio di vario genere.



PARTI COMUNI

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. MORONE del 24/04/1969 Rep. N. 212409, trascritto a Torino 2 in data del 14/05/1969 ai n.ri 24940/18163 *(atto visto in conservatoria)* (Cfr. allegato 17 e 17_2, regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio).

ASTE GIUDIZIARIE®



STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, la casa di civile abitazione oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.

Si riferisce che, nel balcone, con accesso dal soggiorno, vi sono rilevati segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone dell'alloggio sovrastante e, si notavano evidenti segni di infiltrazioni, con scrostamento di intonaco e, distacco di vari pezzi di cemento (*Cfr. vedasi in dettaglio rilievo fotografico allegato al n. 1*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di alloggio di civile abitazione, sito al piano Quarto (5° f.t.), libero su due lati, posto all'interno di condominio sito nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Louis Pasteur n. 1, con relativo vano cantina pertinenziale, distinto all'N.C.E.U. al Fg. 33, P.lla 168, Sub. 12 (Cfr. allegato 3).

L'alloggio di civile abitazione risulta attualmente essere così composta:

- accesso da porta in legno ad un battente dal vano scala condominiale, dove si accede ad un vano ingresso che, disimpegna (Cfr. fotografie 04 e 05):

- a sinistra, prospettante verso Nord, verso la Via Leinì, vi è una camera da letto (Cfr. fotografia 07);

- a sinistra, prospettante verso Nord-Est, verso la Via Leinì, vi è un'altra camera (Cfr. fotografia 08);

- frontalmente, vi è un piccolo ripostiglio (Cfr. fotografia 06);

- frontalmente, vi è un bagno, dotato di aerazione naturale (Cfr. fotografie 10 e 11); il predetto bagno è dotato di lavabo a colonna, tazza a sedere con cassetta esterna, bidet e, di piatto doccia;

- a destra, prospettante a Sud, vi è un tinello (Cfr. fotografia 13), al quale si accede ad un balcone (Cfr. fotografie 16, 17 e 18) dove si evidenziano problematiche di infiltrazioni dal sovrastante balcone, con distacco di intonaco dal soffitto superiore;

- dal predetto tinello, si accede al relativo cucinino (Cfr. fotografie 14 e 15);

Da vano scala condominiale, si accede al piano Seminterrato, vi è un vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, dotato di impianto elettrico; sul soffitto, passano condotte condominiali (Cfr. fotografie 21, 22 e 23).



Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta d'ingresso in legno ad un battente;
- i serramenti esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc;
- tutti i pavimenti interni dei vari vani sono realizzati con piastrelle, delle varie dimensioni e, di vari colori in graniglia di marmo; il pavimento del bagno è realizzato con piastrelle ceramizzate; tutte le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.



Al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare se, il relativo boiler elettrico posto nel bagno sia stato funzionante e, anche verificare il relativo impianto elettrico se sia perfettamente funzionante; esso è dotato di salvavita.



Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio oggetto di perizia e, il relativo vano cantina pertinenziale risultavano liberi e nelle disponibilità dell'odierna debitrice esecutata.

Dal sopralluogo effettuato con accesso forzoso effettuato con l'I.V.G., si evince che, l'alloggio oggetto di perizia e il relativo vano cantina pertinenziale, risultavano liberi e privi di occupanti (per quanto riguarda l'alloggio, esso sembrava abbandonato da un paio d'anni) e, al suo interno vi era presente mobilio di vario genere, come meglio visibile dal rilievo fotografico.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*Cfr. allegato 24*), all'attualità non vi sono rilevati eventuali contratti di locazione a nome dell'odierna debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Dai certificati in atti versati in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 5 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 22/02/2024 ai numeri Rg. n. 7362, Rp. n. 5606 (Cfr. allegato 10):

Con **Atto di Divisione del 13 ottobre 1981** a rogito Notaio Dr. Eugenio MINASI, Repertorio n. 11296/1221, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 24/10/1981 ai numeri Rg. n. 27702, Rp. n. 21405 (Cfr. allegati 6 e 7), con il quale il Sig. "XXXXX XXXXXX" (nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX) e, la Sig.ra "YYYYYYYY YYYYYYYYYY" (nata a XXXXX (XXX) il XXXXXX), addivenivano alla divisione dei beni che, in comune e indiviso per quote eguali fra loro, avevano acquistato prima dell'entrata in vigore della Legge 19 maggio 1975 n. 151, assegnando all'odierna debitrice esecutata, Sig.ra "YYYYYYY YYYYYYYYYY" che, accettava la quota di piena proprietà, del Lotto II (secondo) comprendente le seguenti porzioni immobiliari, facenti parti della casa sito nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Pasteur n. 1 -3 e, precisamente: a) al piano Quarto (5° f.t.) alloggio composto di due camere, tinello ed accessori, distinto con il n.ro 19; al piano



seminterrato, un vano cantina distinta con il n.ro 22; il tutto censito all’N.C.E.U. al Fg. 33, P.IIa 168, Sub. 12.



Il primo atto anteriore al ventennio rispetto alla data del pignoramento immobiliare, è rappresentato dall’Atto di Vendita a rogito Notaio Dr. Giorgio PEROTTI del 02 maggio 1969, Rep. n. 21273, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2 in data del 23/05/1969 ai n.ri 26701/19422 (atto visionato in conservatoria), a favore del Sig. “XXXXXX XXXXX” (nato xxxxxx xxxxx) e, a favore della Sig.ra “YYYYYYYY YYYYYYY”, (nata a xxxxxx xxxxxx) per acquisto fattone dal Sig. “ZZZZZZZZ ZZZZZZ” (nato a xxxxxxxxx).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 aggiornate al 13/05/2024 (Cfr. allegato 5), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE® **NESSUNA**

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 04/02/2022

Reg. gen. 4333 - Reg. part. 3258 (Cfr. allegato 9)

Quota: 1/1

A favore del XXXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX (X), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

Contro

La Sig.ra XXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX), il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 22/02/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5606 (Cfr. allegato 10)

Quota: 1/1

A favore del Sig. XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX

Contro la Sig.ra XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXX (XX), il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di Torino2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi sono i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2022 sono pari ad Euro 294,00;
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2024 sono pari ad Euro 294,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 23 di 35



ASTE GIUDIZIARIE®
NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia ricade in ambito urbano residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente on line, sul sito del Comune di Settimo T.se, sono state inviate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo T.se (TO), le seguenti pratiche edilizie, riguardante l'unità immobiliari oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- Nulla Osta n. 01436 del 18/05/1964 (Cfr. allegato 19) relativamente alla costruzione di quattro fabbricati di civile abitazione a sei piani fuori terra e bassi fabbricati, da cui si è presa copia, oltre a stralcio elaborati progettuali ad esso acclusi (Cfr. allegato 20);
- Dichiarazione di Abitabilità n. 01436/A del 24/07/1967 (Cfr. allegato 21);
- Istanza per Condono gratuito per opere interne abusive Prot. 22840-3 del 20/11/1985 (Cfr. allegato 22);
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria del 19/07/1995, Pratica n° 0133 del 20/11/1985 prot. 2272, da cui si è presa copia (Cfr. allegato 23), riguardante la conservazione di veranda ad uso non abitativo (si riferisce che, tale veranda, ad oggi non è più esistente, perché è stata demolita).

Dal confronto con quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale agli atti (Cfr. allegati 2) e, dal confronto dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non vi sono rilevate eventuali irregolarità edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Da verifiche effettuate, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE oggetto di perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Lo scrivente ha richiesto all'Amm.re di Condominio le relative spese di condominio e, che vengono allegare alla perizia come allegato al n. 18 e, vengono qui riportate:

Spese condominiali

Gestione ordinaria 01/01/2023 – 31/12/2023

Gestione riscaldamento 15/10/2023 – 14/10/2024

Straordinario impianto citofonico;

Gestione Ordinaria 01/01/2024 – 31/12/2024;

Totale importo da versare: **€ 2.643,95**

IN QUANTO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente Esperto Geom. XXXXXXXXXXXXXXX, ha chiesto copia integrale del Regolamento di Condominio all'Amm.re di Condominio, depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. MORONE del 24/04/1969 Rep. N. 212409, trascritto a Torino 2 in data del 14/05/1969 ai n.ri 24940/18163 (*atto visto in conservatoria*) (Cfr. allegato 17 e 17_2, regolamento fornito dall'Amm.re di Condominio), a cui si rimanda alla lettura integrale, di cui fa parte l'alloggio di civile abitazione oggetto di perizia, con relativo vano cantina pertinenziale.

Qui di seguito, si riporteranno in stralcio, alcuni articoli di tale regolamento di cui infra e, precisamente:

ARTICOLO 4° - L'immobile è destinato ad uso di civile abitazione, negozi, studi professionali, uffici. I locali del condominio non potranno essere adibiti ad usi contrari al buon nome, alla tranquillità dello stabile, o

comunque ad uso che possa recare sensibili disturbi a causa di molesti odori, fumi, esalazioni, rumori, vibrazioni o possa comunque pregiudicare la salubrità e la sicurezza dello stabile, e così sarà vietato: adibire i locali ad uso osteria, sale da ballo, scuole o sedi di partiti politici, ed insomma ad usi che comunque possano influire sulla decorosità dell'immobile.

ARTICOLO 6° - Nei cortili condominiali ed attraverso gli accessi ai cortili stessi è consentito diritto di passaggio, escluse però le soste, sia a piedi che con veicoli ed altri mezzi a favore di tutti i Condomini, per i servizi di raccolta spazzatura, rifacimento materassi, traslochi e cause di forza maggiore.

ARTICOLO 8° - Oltre le maggiori restrizioni imposte dal vigente Regolamento Municipale e l'obbligo di richiedere i permessi occorrenti, i proprietari o chi per essi sono assoggettati alle seguenti norme: a) tutti i locali di proprietà comune quali l'atrio di accesso alla scala, i pianerottoli, i corridoi delle cantine, il cortile, ecc. dovranno essere liberi e sgomberi da persone e cose; b) nei locali dello stabile, comprese le cantine, non si potranno costituire depositi di materiali infiammabili ed esplosivi o che diano luogo a cattive esalazioni e che comunque possano arrecare danno o molestia o pregiudicare la salubrità del caseggiato; c) i vasi di fiori sui balconi, sui davanzali, dovranno essere contenuti in recipienti che impediscano la caduta e lo stillicidio dell'acqua; d) è vietato suonare o comunque fare rumori molesti dalle ore 22 alle ore 8; e) è soltanto permesso battere tappeti sui balconi verso cortile dalle ore 8,30 alle ore 10; f) non è permesso depositare materiali sui balconi e stendere biancheria verso via; g) per quante concerne l'apposizione di targhe ed insegne luminose escluse quelle ad intermittenza, così all'esterno del fabbricato come nell'atrio di accesso alle scale e nel cortile, tutti i Condomini hanno la facoltà di apporre e l'amministratore ne curerà l'uniformità estetica.

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

- **Bene N° 1**

Alloggio di civile abitazione sito al piano Quarto (5° f.t.) meglio distinto con il n.ro "19" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra e, relativo **vano cantina** pertinenziale, meglio distinto con il n.ro "22" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, sito al piano Seminterrato, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, elevato a sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e bassi fabbricati, posto nel **Comune di Settimo Torinese (TO), Via Louis Pasteur n. 1**,

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 33, Part. 168, Sub. 12**, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Rendita Euro 413,17 (*Cfr. allegato 3*)

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

Valore di stima del bene: € 109.620,00 – Prezzo base d'Asta € 98.650,00

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a)



per le pertinenze di “ornamento”, quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi simili per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- Da ricerche di mercato, si sono rilevati i seguenti prezzi: alloggio sito in via Monterosa di circa 80 mq. Euro 139.000,00; alloggio di circa 90 mq. Sito in Via Monviso Euro 139.000,00; alloggio sito in Via Repubblica Euro 122.000,00; alloggio vi S. Allende di circa 85 mq. Euro 135.000,00;
- dalla banca dati dell'“OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI” (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 11), per il Comune di Settimo T.se, per la zona quivi individuata come “Semicentrale”, nel secondo semestre dell'anno 2023, per abitazioni civili, con stato conservativo “NORMALE”, variabili da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.500,00 al metro quadro;
- dal sito Borsino Immobiliare, (Cfr. allegato 12), per il Comune di Settimo T.se, per la zona quivi individuata come “Centro abitato”, per abitazioni civili in stabili di prima fascia, variabili da un minimo di € 1.212,00 ad un massimo di € 1.712,00 al metro quadro;
- dal “Borsino Immobiliare 2024” (Cfr. allegato 13), edito dalla F.I.M.A.A., per il Comune di Settimo T.se, per abitazioni medi, variabili da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.300,00 al metro quadro;
- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I., Finitura (mediocre) 0,90, Vetustà 0,75, Impianto di riscaldamento (centralizzato) 1,00, Finitura (mediocre) 0,90, Esposizione 1,20, Livello di piano 1,10,



formano un Coefficiente correttivo di 0,87.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento e vano cantina Settimo Torinese (TO) - Via Louis Pasteur n. 1, piano 4-S1	84,00 mq	1.500,00 €/mq. da moltiplicare per 0,87 coeff.	€ 109.620,00	100,00%	€ 109.620,00
				Valore di stima:	€ 109.620,00



Valore di stima: € 109.620,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Euro 109.620,00 x 10%

Prezzo Base d'Asta: € 98.650,00



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.

Gassino Torinese, li 09/09/2024

L'Esperto

Geom. Stefano CROVERI




ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1) RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ ALLEGATO 2) PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. AL **FG. 33, P.LLA 168, SUB. 12** (Categoria A/2, Classe 1) IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 3) VISURA STORICA CATASTALE IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 4) ESTRATTO DI MAPPA, RELATIVO U.I. DISTINTA AL C.T. AL **FG. 33, P.LLA 168** IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 5) ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULLA SIG.RA "XXXXX XXXX" IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 6) ATTO DI DIVISIONE DEL 13 OTTOBRE 1981 A ROGITO NOTAIO DR. EUGENIO MINASI, REPERTORIO N. 11296, RACCOLTA N. 1221, REGISTRATO A TORINO IL 23/10/1981, IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE;
- ✓ ALLEGATO 7) NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 24/10/1981 AI N.RI 27702/21405 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 8) NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 15/02/1977 AI N.RI 3328/2795 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 9) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 04/02/2022 AI N.RI 4333/3258 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ ALLEGATO 10) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22/02/2024 AI N.RI 7362/5606 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ ALLEGATO 11) QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) RELATIVE AL 2 SEMESTRE 2023 IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 12) ALTRE QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN COPIA;
- ✓ ALLEGATO 13) BORSINO FIMAA IN COPIA;



- ✓ *ALLEGATO 14)* NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE, IN COPIA;
- ✓ *ALLEGATO 15)* CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI STATO LIBERO IN COPIA;

- ✓ *ALLEGATO 16)* ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO IN COPIA;
- ✓ *ALLEGATO 17)* REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN COPIA CON RELATIVE PLANIMETRIE IN COPIA;
- ✓ *ALLEGATO 18)* ESTRATTO CONTO DELLA DEBITRICE ESECUTATA, INVIATA DALL'AMM.RE DI CONDOMONIO IN COPIA;

- ✓ *ALLEGATO 19)* NULLA OSTA N. 01436 DEL 18/05/1964 (RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI 4 FABBRICATI E BASSI FABBRICATI) IN COPIA;

- ✓ *ALLEGATO 20)* PROGETTO ALLEGATO AL NULLA OSTA IN COPIA;
- ✓ *ALLEGATO 21)* DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' N. 01436/A DEL 24/07/1967 IN COPIA;
- ✓ *ALLEGATO 22)* ISTANZA PER CONDONO GRATUITO PER OPERE INTERNE ABUSIVE 74, PROT. N. 22840-3 DEL 20/11/1985 IN COPIA;

- ✓ *ALLEGATO 23)* AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 19/07/1995, PRATICA 0133 DEL 20.11.1985 PROT. 2272 IN COPIA;

- ✓ *ALLEGATO 24)* VERIFICA EFFETTUATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE SU EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CAPO ALL'ODIERNA DEBITRICE ESECUTATA.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Alloggio e relativo vano cantina pertinenziale ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO)
- Via Louis PASTEUR n. 1, piano 4 - S1;



Trattasi di un **alloggio** sito al piano Quarto (5° f.t.) meglio distinto con il n.ro “19” nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra e, relativo **vano cantina pertinenziale**, meglio distinto con il n.ro “22” nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, sito al piano Seminterrato, ubicato all’interno di fabbricato condominiale, elevato a sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e bassi fabbricati, posto nel **Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Louis Pasteur n. 1**,



Destinazione urbanistica: Ambito residenziale



Prezzo base d'asta: € 98.650,00



ASTE GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.650,00

Bene N° 1 - Alloggio e relativo vano cantina pertinenziale			
Ubicazione:	Nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Louis Pasteur n. 1, piano 4-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<u>Alloggio</u> di civile abitazione sito al piano Quarto (5° ft.) meglio distinto con il n.ro "19" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra e, relativo <u>vano cantina pertinenziale</u> , meglio distinto con il n.ro "22" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, sito al piano Seminterrato, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, elevato a sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e bassi fabbricati, posto nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Louis Pasteur n. 1,	Superficie	84 mq.
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, la casa di civile abitazione oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.		
Descrizione:	Trattasi di alloggio di civile abitazione posta nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Louis Pasteur n. 1, con relativo vano cantina pertinenziale, censito all'N.C.E.U. al <u>Fg. 33, P.lla 168, Sub. 12</u> (Cfr. allegato 3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

NESSUNA

Trascrizioni

• **Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 04/02/2022

Reg. gen. 4333 - Reg. part. 3258 (Cfr. allegato 9)

Quota: 1/1

A favore del XXXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXX;

Contro

La Sig.ra XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX), il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

• **Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 22/02/2024

Reg. gen. 7362 - Reg. part. 5606 (Cfr. allegato 10)

Quota: 1/1

A favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXX

Contro la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXX (XX), il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura