

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.500,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T.....	24



All'udienza del 17/05/2024, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), email gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.19296, Longitudine 7.89823)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.19292, Longitudine 7.8985)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

Trattasi di appartamento ubicato al piano quinto (6° ft.) di fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso pedonale da Via Mazzè n. 6/B, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. È composto da: ingresso, tinello, cucinino, una camera, servizi e n. 2 balconi al piano quinto, un locale cantina al piano interrato ed un balconcino verso il cortile posto in corrispondenza del pianerottolo, sito tra i piani quarto e quinto. È ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

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 CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

Trattasi di autorimessa pertinenziale ubicata nel basso fabbricato posto nel cortile del fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso carraio da Via Mazzè n. 6, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. È composto da un unico locale ed è ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

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** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

L'appartamento al quinto piano coerenza a nord con altro alloggio, ad est con altro alloggio, pianerottolo e vano ascensore comuni, a sud con altro alloggio e ad ovest con aria su via Mazzè.

La cantina al piano interrato confina a nord con altra cantina, ad est con sottosuolo cortile comune, a sud con altra cantina e ad ovest con corridoio comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

L'autorimessa al piano terreno coerenza a nord e sud con altre autorimesse, ad est con il mappale F. 58 n. 831 e ad ovest con cortile comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,90 m	5
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	4-5
Cantina	6,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,33 m	S1
Totale superficie convenzionale:				68,95 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	68,95 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 332, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 0,90 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 22/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 332, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano 5
Dal 22/07/2006 al 27/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 332, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano 5
Dal 27/08/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 332, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 289,22 Piano 5
Dal 22/03/2017 al 27/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 332, Sub. 16 Categoria A3

	Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 289,22 Piano 5
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 15/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 333, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 53,30 Piano T
Dal 15/12/1998 al 27/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 333, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 53,30 Piano T
Dal 27/08/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 333, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 53,30 Piano T
Dal 22/03/2017 al 27/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 333, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 53,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	332	16		A3	4	3,5	68 mq	289,22 €	5	

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

Si precisa che nella visura catastale viene erroneamente riportato solo il piano 5 e non anche il piano S1 ed il numero civico dovrebbe essere corretto in 6/B.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	333	17		C6	3	12	13 mq	53,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

L'appartamento risulta essere in discreto stato di conservazione. Vengono rilevate alcune macchie di umidità e muffa nel locale servizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

L'autorimessa risulta essere in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio SAN ROCCO" e partecipa alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato per mm 17 di proprietà su un totale di 655 mm, per le spese parti comuni scala B per 53 mm, per spese ascensore scala B mm 87. Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di Condominio rogato Notaio Eugenio CROSIO del 10/07/1965, Repertorio n. 7455/2577, registrato a Chivasso il

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio SAN ROCCO". Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di Condominio rogato Notaio Eugenio CROSIO del 10/07/1965, Repertorio n. 7455/2577, registrato a Chivasso il 19/07/1965 al n. 1749

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 6 piani fuori terra e n. 1 interrato con 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 in parte tinteggiate ed in parte rivestite in mattonelle di klinker a vista e pietra. L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas metano con radiatori in alluminio e ripartitori, quello elettrico è sottotraccia. La produzione di acqua calda e gas cucina avviene attraverso caldaietta a metano.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è parte in piastrelle di gres e parte in parquet. Il condominio è dotato di impianti di ascensore e di citofono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

L'autorimessa fa parte di un basso fabbricato ad un piano fuori terra con struttura portante in c.a., tetto piano, pertinenziale ad un fabbricato a n. 6 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in soletta mista. Le pareti esterne sono intonacate. E' dotata di impianto elettrico. Il portone è in metallo a due ante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

L'immobile risulta occupato dai debitori signori **** Omissis **** e da un minore e da un'anziana, di cui non sono state fornite le generalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai debitori signori **** Omissis **** e da un minore e da un'anziana, di cui non sono state fornite le generalità.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1986 al 22/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Vallania	07/11/1986	216765	28994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	05/12/1986	28280	21270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	26/11/1986	2011	
Dal 22/07/2006 al 27/08/2015	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte di Bertiglia Carla			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	28/03/2017	12364	8242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	26/02/2007	40	993
Dal 27/08/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte di Crema Riccardo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	28/03/2017	12365	8243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	17/12/2015	1076	9990
Dal 22/03/2017	**** Omissis ****	compravendita			

Firmato Da: DANIELE PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ebd6cc8607b474e4fa59bec2410d3dd



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Umberto Romano	22/03/2017	59378	19544
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TORINO 2	28/03/2017	12366	8244
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TORINO 4	24/03/2017	3339	

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 CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1998 al 27/08/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele SCOGNAMIGLIO	15/12/1998	60848	7145
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	24/12/1998	42366	28875
		Registrazione			
Dal 23/01/2017 al 22/03/2017	**** Omissis ****	atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Romano	11/01/2017	59151	19409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Romano	22/03/2017	59378	19544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	28/03/2017	12366	8244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO 4	24/03/2017	3339	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 28/03/2017
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Umberto ROMANO

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 22/03/2017
N° repertorio: 59379
N° raccolta: 19545

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Iscritto a Torino 2 il 12/04/2017

Reg. gen. 14779 - Reg. part. 2561

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio Umberto Romano

Data: 22/03/2017

N° repertorio: 59379

N° raccolta: 19545

Note: La presente nota di iscrizione è in ripetizione della precedente effettuata in data 28/03/2017 ai numeri 12367/2102 per correzione errore materiale di indicazione del nominativo della sig.ra **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a TORINO 2 il 09/04/2024

Reg. gen. 14744 - Reg. part. 11224

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** 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 € 364,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 12367/2102 del 28/03/2017, € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 14779/2561 del 12/04/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 14744/11224 del 09/04/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a TORINO 2 il 28/03/2017

Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2102

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio Umberto ROMANO

Data: 22/03/2017

N° repertorio: 59379

N° raccolta: 19545

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

Iscritto a Torino 2 il 12/04/2017

Reg. gen. 14779 - Reg. part. 2561

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio Umberto Romano

Data: 22/03/2017

N° repertorio: 59379

N° raccolta: 19545

Note: La presente nota di iscrizione è in ripetizione della precedente effettuata in data 28/03/2017 ai numeri 12367/2102 per correzione errore materiale di indicazione del nominativo della sig.ra ****

Omissis ****.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a TORINO 2 il 09/04/2024

Reg. gen. 14744 - Reg. part. 11224

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** 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 € 364,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 12367/2102 del 28/03/2017, € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 14779/2561 del 12/04/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 14744/11224 del 09/04/2024.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale approvata con D.G.R. n. 19-12326 del 19.04.2004, (pubblicata sul B.U.R. n. 16 - 2° supplemento - del 23.04.2004) in zona "2.3c" Area Residenziale Esistente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale approvata con D.G.R. n. 19-12326 del 19.04.2004, (pubblicata sul B.U.R. n. 16 - 2° supplemento - del 23.04.2004) in zona "2.3c" Area Residenziale Esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con:

- Nulla Osta edilizio n. 06322 del 20/04/1963 per la costruzione di casa di civile abitazione.
- Dichiarazione di agibilità del 10/06/1965.
- Denuncia di Inizio Attività n. 013393 del 17/07/2002 per realizzazione cappotto parete nord.
- Segnalazione Certificato di Inizio Attività n. 82/2020 del 18/02/2020 per rifacimento frontalini e pavimentazioni balconi.

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 edilizio concessoria, si sono rilevate difformità inerenti all'appartamento oggetto di esecuzione consistenti nella mancata realizzazione del ripostiglio e nello spostamento di una porta di passata interna. Nella cantina è stata realizzata una finestra lato cortile.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria, che prevede una sanzione di € 516,00. L'onorario per la redazione di detta pratica, compresa la regolarizzazione catastale, ammonta ad € 1.800,00 oltre IVA, OP, diritti comunali e catastali.

Rispetto al nulla osta originario il Condominio è stato realizzato con 2 scale e non con le 3 previste (mancata costruzione di 17 alloggi). Nella facciata lato ovest, scala 6/A, si sono riscontrate, delle difformità nelle aperture esterne: è stata realizzata una sola finestra soprastante l'ingresso pedonale. Il piano cantinato risulta essere più alto di 13 cm rispetto a quanto riportato nella sezione allegata al nulla osta sopra citato. Si riscontra la presenza di un fabbricato seminterrato nella porzione nord del condominio, al posto della terza scala non edificata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, PIANO T

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con:

- Nulla Osta edilizio n. 06322 del 20/04/1963 per la costruzione di casa di civile abitazione.
- Dichiarazione di agibilità del 10/06/1965.

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 edilizio concessoria, non si sono rilevate difformità inerenti l'autorimessa oggetto di esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.230,60

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.293,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6, 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 esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5
Trattasi di appartamento ubicato al piano quinto (6° f.t.) di fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso pedonale da Via Mazzè n. 6/B, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. È composto da: ingresso, tinello, cucinino, una camera, servizi e n. 2 balconi al piano quinto, un locale cantina al piano interrato ed un balconcino verso il cortile posto in corrispondenza del pianerottolo, sito tra i piani quarto e quinto. È ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 332, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 65.502,50

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T
 Trattasi di autorimessa pertinenziale ubicata nel basso fabbricato posto nel cortile del fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso carraio da Via Mazzè n. 6, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. E' composto da un unico locale ed è ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 333, Sub. 17, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5	68,95 mq	950,00 €/mq	€ 65.502,50	100,00%	€ 65.502,50
Bene N° 2 - Garage Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T	14,00 mq	800,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
Valore di stima:					€ 76.702,50

Valore di stima: € 76.702,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Spese condominiali insolute	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 67.498,20 arrotondato ad 67.500,00

La scrivente ha ritenuto congruo valutare la proprietà dell'alloggio 950,00 €/mq commerciale e quella dell'autorimessa 800,00 €/mq per un valore complessivo di € 76.702,50 al quale ha applicato un abbattimento del valore di mercato del 4% per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, del 6% per le spese condominiali insolute e del 2% per il rischio assunto per mancata garanzia.

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 08/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Titoli autorizzativi
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Visure Catastali storiche CT e CEU
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Estratto per riassunto matrimonio
- ✓ Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5
Trattasi di appartamento ubicato al piano quinto (6° ft.) di fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso pedonale da Via Mazzè n. 6/B, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. È composto da: ingresso, tinello, cucinino, una camera, servizi e n. 2 balconi al piano quinto, un locale cantina al piano interrato ed un balconcino verso il cortile posto in corrispondenza del pianerottolo, sito tra i piani quarto e quinto. È ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 332, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale approvata con D.G.R. n. 19-12326 del 19.04.2004, (pubblicata sul B.U.R. n. 16 - 2° supplemento - del 23.04.2004) in zona "2.3c" Area Residenziale Esistente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T
Trattasi di autorimessa pertinenziale ubicata nel basso fabbricato posto nel cortile del fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso carraio da Via Mazzè n. 6, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. E' composto da un unico locale ed è ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 333, Sub. 17, 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 alla variante strutturale approvata con D.G.R. n. 19-12326 del 19.04.2004, (pubblicata sul B.U.R. n. 16 - 2° supplemento - del 23.04.2004) in zona "2.3c" Area Residenziale Esistente.

Prezzo base d'asta: € 67.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - Via Mazzè 6/B, piano S1-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 332, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	68,95 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere in discreto stato di conservazione. Vengono rilevate alcune macchie di umidità e muffa nel locale servizi.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al piano quinto (6° ft.) di fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso pedonale da Via Mazzè n. 6/B, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. È composto da: ingresso, tinello, cucinino, una camera, servizi e n. 2 balconi al piano quinto, un locale cantina al piano interrato ed un balconcino verso il cortile posto in corrispondenza del pianerottolo, sito tra i piani quarto e quinto. È ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori signori **** Omissis **** e da un minore e da un'anziana, di cui non sono state fornite le generalità.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - Via Mazzè 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 333, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta essere in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa pertinenziale ubicata nel basso fabbricato posto nel cortile del fabbricato ad uso residenziale, suddiviso in 2 scale, con accesso carraio da Via Mazzè n. 6, denominato "Condominio SAN ROCCO", a n. 6 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi n. 34 alloggi, n. 1 deposito, n. 1 opificio e n. 21 autorimesse. È composto da un unico locale ed è ubicato in zona periferica "D1" del Comune di Chivasso, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori signori **** Omissis **** e da un minore e da un'anziana, di cui non sono state fornite le generalità.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA MAZZÈ 6/B, PIANO S1-5**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 28/03/2017
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Umberto ROMANO
Data: 22/03/2017
N° repertorio: 59379
N° raccolta: 19545
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 12/04/2017
Reg. gen. 14779 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Umberto Romano
Data: 22/03/2017
N° repertorio: 59379
N° raccolta: 19545
Note: La presente nota di iscrizione è in ripetizione della precedente effettuata in data 28/03/2017 ai numeri 12367/2102 per correzione errore materiale di indicazione del nominativo della sig.ra **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a TORINO 2 il 09/04/2024
Reg. gen. 14744 - Reg. part. 11224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Iscritto a TORINO 2 il 28/03/2017

Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2102

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio Umberto ROMANO

Data: 22/03/2017

N° repertorio: 59379

N° raccolta: 19545

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

Iscritto a Torino 2 il 12/04/2017

Reg. gen. 14779 - Reg. part. 2561

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio Umberto Romano

Data: 22/03/2017

N° repertorio: 59379

N° raccolta: 19545

Note: La presente nota di iscrizione è in ripetizione della precedente effettuata in data 28/03/2017 ai numeri 12367/2102 per correzione errore materiale di indicazione del nominativo della sig.ra **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a TORINO 2 il 09/04/2024

Reg. gen. 14744 - Reg. part. 11224

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura