





All'udienza del 11/01/2024, il sottoscritto Ing. Crotti Marco, con studio in Piazza della Repubblica, 16/A - 10019 - Strambino (TO), email marco.crotti@progecasrl.it, PEC marco.crotti@pec.progecasrl.it, Tel. 011 98 91 784, Fax 011 09 60 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mappano (TO) - Strada Cuorgnè, n. 138

## DESCRIZIONE

Negozio sito al piano terreno di una palazzina avente tre piani fuori terra e un piano interrato. La palazzina si trova ubicata nella zona centrale del Comune di Mappano ed è raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, ec...).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mappano (TO) - Strada Cuorgnè, n. 138

## 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 ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a Torino il [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Ing. Marco CROTTI – Piazza della Repubblica 16/a 10019 Strambino (TO)  
Tel/Fax 011.0960595 – e-mail. marco.crotti@progecasrl.it





Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	181	25		C1	3		44 mq	561,29 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Errata indicazione del Piano nella visura catastale. L'unità si trova al Piano Terreno e non al Piano 1°. In seguito ad attenta analisi cartacea e ad un attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E 'stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Settimo T.se l'Estratto di matrimonio dal quale risulta che il Sig. [redacted] è coniugato con la Sig.ra [redacted] c.f. [redacted]

**PATTI**

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla S.p.A. [redacted], iscritta al registro delle imprese di Torino, P.iva n. [redacted]

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.  
 Le spese di gestione/manutenzione ordinaria del locale vengono stimate in €. 500 annue.

**PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale ma non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare si trova ubicata sul lato Sud di un edificio edificato in data anteriore al 1967 e successivamente ristrutturato negli anni 2002 e 2014.

Ing. Marco CROTTI – Piazza della Repubblica 16/a 10019 Strambino (TO)  
 Tel/Fax 011.0960595 – e-mail. marco.crotti@progecasrl.it





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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Torino il 14/11/2007  
Reg. gen. 61584 - Reg. part. 15086  
Importo: € 230.000,00  
A favore di BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Notaio De Leo Roberto  
N° repertorio: 152193/26353
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Milano il 15/03/2023  
Reg. gen. 10930 - Reg. part. 1552  
Importo: € 30.000,00  
A favore di TECNOCASA FRANCHISING S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 19.693,58  
N° repertorio: 10311

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a Ivrea il 11/10/2023  
Reg. gen. 41391 - Reg. part. 31413  
A favore di TECNOCASA FRANCHISING S.P.A.  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è ubicato il negozio oggetto di stima risulta inserito nel piano Regolatore Comunale in Zona Brt2 - Aree residenziali consolidate con presenza di attività commerciali in edifici fino a 3 piani f.t.

Si allega alla presente estratto Tavola di progetto P.R.G. ed estratto delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il negozio risulta conforme alle autorizzazioni edilizie presenti presso il Comune di Caselle T.se (Sportello di competenza per le pratiche edilizie sino all'anno 2013).

Le autorizzazioni edilizie del fabbricato risultano essere le seguenti:

- Permesso di costruire n. 7267/PE-116-2005/46 del 23/03/2007;
- Permesso di costruire n. 7267/PE-340-2011/371 del 17/04/2014.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli e oneri condominiali si allega copia del prospetto spese relative all'anno 2023.

L'amministrazione del condominio è affidata allo [redacted] con studio [redacted] (011/8972901)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mappano (TO) - Strada Cuorgnè, n. 138  
 Negozio sito al piano terreno di una palazzina avente tre piani fuori terra e un piano interrato. La palazzina si trova ubicata nella zona centrale del Comune di Mappano ed è raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, ec...)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 181, Sub. 25, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 27.787,50  
 Per la definizione del valore dell'unità immobiliare il CTU ha utilizzato la banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'anno 2023 - I Semestre - dell'Agenzia delle Entrate.  
 Non avendo rinvenuto dati indicativi relativi al Comune di Mappano, essendo stato quest'ultimo sino all'anno 2013 una Frazione del Comune di Caselle T.se, nella stima vengono quindi utilizzati come base di riferimento i dati relativi ad immobili simili ubicati nel Comune di Caselle T.se con un valore medio di mercato pari a €/mq. 975

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Mappano (TO) - Strada Cuorgnè, n. 138	57,00 mq	975,00 €/mq	€ 55.575,00	50,00%	€ 27.787,50
Valore di stima:					€ 27.787,50

Valore di stima: € 27.787,50

Ing. Marco CROTTI – Piazza della Repubblica 16/a 10019 Strambino (TO)  
 Tel/Fax 011.0960595 – e-mail. marco.crotti@progecasrl.it

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	10,00	%

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

L'abbattimento forfettario pari al 10% rispetto valore venale reale dei beni, viene applicato vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

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 24/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Crotti Marco



**Allegati:**

- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastale
- ✓ Visure
- ✓ Certificati anagrafici
- ✓ Estratto P.R.G. comunale
- ✓ Pratiche edilizie
- ✓ Prospetto spese condominiali

Ing. Marco CROTTI – Piazza della Repubblica 16/a 10019 Strambino (TO)  
Tel/Fax 011.0960595 – e-mail. marco.crotti@progecasrl.it

