



STUDIO TECNICO ASSOCIATO M&M

Geom. Massimiliano COGO

Via Fiorano 11 - 10010-LORANZE' (TO)

Tel. 0125.538292 - Fax 0125.538721

P.I.V.A. 06402610015 - C.F. CGO MSM 69E01 379A

e-mail: massimiliano@studiomm.it



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia Integrata dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cogo Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.....	23





Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T.....	24



All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Cogo Massimiliano, con studio in Via Fiorano, 11 - 10010 - Loranze (TO), email massimiliano.cogo@hotmail.it, PEC massimiliano.cogo@geopec.it, Tel. 335 10 92 580, Fax 0125 538 721, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45,220865;7,9820195)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T (Coord. Geografiche: 45,220865;7,9820195)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione disposto su due piani oltre sottotetto in edificio a due piani fuori terra e sottotetto, con cortile e ingresso dalla via pubblica mediante accesso carraio. Risulta composto da cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, disimpegno, due camere e terrazzo al piano primo e sottotetto non abitabile.

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 TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa in edificio ad un piano fuori terra, con accesso diretto dalla via pubblica. Risulta composto da autorimessa al piano terra.

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** - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1



L'immobile oggetto di stima confina partendo da nord in senso orario su affaccio verso mappale 192, affaccio su via Goretta, affaccio verso mappale 188, mappale 112, mappale 111 e mappale 158.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

L'immobile oggetto di stima confina partendo da nord in senso orario su affaccio verso mappale 192, affaccio su via Goretta, affaccio verso mappale 188, mappale 112, mappale 111 e mappale 158.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,28 mq	51,68 mq	1	51,68 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	33,64 mq	40,92 mq	1	40,92 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	12,36 mq	12,36 mq	0,25	3,09 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	33,64 mq	40,92 mq	0,20	8,18 mq	1,85 m	2
Totale superficie convenzionale:				103,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,92 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	4,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,21 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 103,29 Piano T-1
Dal 30/10/2007 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 103,29 Piano T-1
Dal 26/06/2008 al 29/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal 29/05/2012 al 20/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 105 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano T-1-2
Dal 20/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 105 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 105 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 110 mq Rendita € 247,90 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Rendita € 0,12 Piano T

Dal 01/01/1992 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Rendita € 108,46 Piano T
Dal 30/10/2007 al 16/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Rendita € 108,46 Piano T
Dal 16/02/2011 al 20/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Rendita € 108,46 Piano T
Dal 20/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Rendita € 108,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 18, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 46 mq Rendita € 108,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	18	105		A2	1	4	110 mq	247,9 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità relative all'unità immobiliare a destinazione abitazione, rispetto alla planimetria catastale e precisamente:

- al piano terra la scala a chiocciola è spostata ed è stato ricavato un vano scala;
- la cucina risulta più stretta;
- al piano primo il disimpegno è molto più piccolo e contiene il vano scala;
- è stata ricavata una camera in più.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	18	1		C6	2	30	46 mq	108,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità relative all'unità immobiliare a destinazione autorimessa, rispetto alla planimetria catastale e precisamente:

- è stato realizzato un soppalco privo delle altezze previste per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato ed in buone condizioni manutentive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato ed in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

La porzione di area che divide l'accesso al cortile dell'abitazione ed il fabbricato ad uso autorimessa, risulta gravato da servitù di passaggio a favore degli immobili distinti nella palla del Catasto Terreni al Foglio 26

mappali 17 e 158 non di proprietà dell'esecutato. Non è stato possibile rinvenire l'atto costitutivo della servitù ma la stessa viene evidenziata nell'atto rogito Notaio Massimo Vallania del 27.04.1983 repertorio n. 192012/24228 registrato a Chivasso il 17.05.1983 al n. 1085/338 e trascritto a Torino 2 il 27.05.1983 ai nn. 12017/9876. Non risultano essere presenti usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

La porzione di area che divide l'accesso al cortile dell'abitazione ed il fabbricato ad uso autorimessa, risulta gravato da servitù di passaggio a favore degli immobili distinti nella palla del Catasto Terreni al Foglio 26 mappali 17 e 158 non di proprietà dell'esecutato. Non è stato possibile rinvenire l'atto costitutivo della servitù ma la stessa viene evidenziata nell'atto rogito Notaio Massimo Vallania del 27.04.1983 repertorio n. 192012/24228 registrato a Chivasso il 17.05.1983 al n. 1085/338 e trascritto a Torino 2 il 27.05.1983 ai nn. 12017/9876. Non risultano essere presenti usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

L'immobile ha struttura portante verticale ed orizzontale in muratura portante in pietre e laterizi, tamponamenti in murature, tetto a falde in legno e copertura in tegole in laterizio, raccolta acque piovane mediante gronde e pluviali in rame. Le facciate non in aderenza, est e nord sono finite solo intonacate mentre la facciata sud è intonacata e tinteggiata. Il cortile è recintato con muro di cinta in cls e soprastante recinzione metallica, vi si accede tramite un accesso carraio ed un accesso pedonale dalla via pubblica. I serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio e con persiane in alluminio. I locali risultano tutti piastrellati con piastrelle in gres porcellanato, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Il bagno risulta con pavimento e rivestimento in ceramica smaltata e dotato di tutti i sanitari. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia così come l'impianto idro-termosanitario. Acqua calda e riscaldamento sono garantiti da caldaia a gas collegata alla rete cittadina del gas metano. Gli elementi radianti presenti in tutti i locali sono in parte in ghisa ed in parte in alluminio. E' presente impianto videocitofonico e impianto di condizionamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

L'immobile ha struttura portante verticale ed orizzontale in muratura portante in pietre e laterizi, tetto a falde in legno e copertura in tegole in laterizio, raccolta acque piovane mediante gronde e pluviali in rame. La facciata è finita intonacata e tinteggiata. L'accesso avviene mediante un portone in metallo e vetro direttamente dalla via pubblica. Il locale risulta con pavimento in battuto in cls liscio, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo in parte sottotraccia ed in parte a vista. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

L'immobile risulta privo di contratti di affitto registrati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

L'immobile risulta privo di contratti di affitto registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1986 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo BOGGIO	18/02/1986	9753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	11/03/1986	7261	5802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Chivasso	28/02/1986	14035		
Dal 30/10/2007 al 20/06/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	15/10/2008	47517	30441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Chivasso	25/09/2008	18	1016	
Dal 20/06/2012 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto DE LEO	20/06/2012	157404	30392



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Torino 2	26/06/2012	23121	16962
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Chivasso	26/06/2012	1186	

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.

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta a Torino 2 in data 26/06/2012 ai nn. 23120/16961.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1986 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo BOGGIO	18/02/1986	9753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	11/03/1986	7261	5802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Chivasso	28/02/1986	14035	
Dal 30/10/2007 al 20/06/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	15/10/2008	47517	30441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Chivasso	25/09/2008	18	1016
Dal 20/06/2012 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto DE LEO	20/06/2012	157404	30392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	26/06/2012	23121	16962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Chivasso	26/06/2012	1186		

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.

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi **** Omissis **** e **** Omissis ****, trascritta a Torino 2 in data 26/06/2012 ai nn. 23120/16961.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino il 26/06/2012
Reg. gen. 23122 - Reg. part. 3426
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 20/06/2012

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino il 14/06/2024

Reg. gen. 25208 - Reg. part. 19120

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sui beni, ammonta ad euro 35,00 oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il costo delle imposte, tasse ipotecarie e dei bolli, per la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sui beni sopracitati, ammonta ad euro 294,00, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l' Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Torino il 26/06/2012

Reg. gen. 23122 - Reg. part. 3426

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Notaio Roberto DE LEO

Data: 20/06/2012

N° repertorio: 157405

N° raccolta: 30393

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino il 14/06/2024

Reg. gen. 25208 - Reg. part. 19120

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sui beni, ammonta ad euro 35,00 oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il costo delle imposte, tasse ipotecarie e dei bolli, per la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sui beni sopracitati, ammonta ad euro 294,00, oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torrazza Piemonte approvato con D.G.R. n. 87-3854 del 04/02/1991 e successive Varianti, in ultimo la Variante parziale n.15 al PRGC adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 22.12.2020 n° 47, colloca l'immobile oggetto di pignoramento in Zone consolidate residenziali di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV art. 30.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torrazza Piemonte approvato con D.G.R. n. 87-3854 del 04/02/1991 e successive Varianti, in ultimo la Variante parziale n.15 al PRGC adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 22.12.2020 n° 47, colloca l'immobile oggetto di pignoramento in Zone consolidate residenziali di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV art. 30.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Torrazza Piemonte sono risultate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 28/98 del 11.08.1998 inerente "Miglioramento igienico-sanitario fabbricato di civile abitazione";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6575 del 15.10.2021 inerente " Sanatoria per opere interne e di facciata, nel dettaglio: diversa posizione scala a chiocciola di collegamento tra i piani, chiusura aperture finestre sul prospetto sud, modifiche alle partizioni interne al piano terra e primo".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato in quanto al piano terra non è presente il divisorio nel bagno necessario per disimpegnare il bagno stesso dal soggiorno.

Quanto sopra riportato non potrà essere regolarizzato in quanto il disimpegno fra bagno e soggiorno è obbligatorio per legge, per cui dovrà essere realizzata la parete divisoria con la nuova porta di accesso al servizio igienico.

Il costo per la realizzazione della parete e della porta di accesso dovrebbe aggirarsi indicativamente in circa euro 3.500,00 (esclusi Iva ed oneri di legge).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Torrazza Piemonte sono risultate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 28/98 del 11.08.1998 inerente "Miglioramento igienico-sanitario fabbricato di civile abitazione";

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6575 del 15.10.2021 inerente " Sanatoria per opere interne e di facciata, nel dettaglio: diversa posizione scala a chiocciola di collegamento tra i piani, chiusura aperture finestre sul prospetto sud, modifiche alle partizioni interne al piano terra e primo".



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato in quanto è stato realizzato un soppalco privo delle altezze minime previste.

Quanto sopra riportato non potrà essere regolarizzato in quanto non vi sono le altezze minime previste dalla legge, per cui dovrà essere rimosso.

Il costo per la rimozione del soppalco dovrebbe aggirarsi indicativamente in circa euro 4.000,00 (esclusi Iva ed oneri di legge).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione disposto su due piani oltre sottotetto in edificio a due piani fuori terra e sottotetto, con cortile e ingresso dalla via pubblica mediante accesso carraio. Risulta composto da cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, disimpegno, due camere e terrazzo al piano primo e sottotetto non abitabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 105, Categoria A2Valore di stima del bene: € 103.870,00



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T
Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa in edificio ad un piano fuori terra, con accesso diretto dalla via pubblica. Risulta composto da autorimessa al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 1, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 27.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1	103,87 mq	1.000,00 €/mq	€ 103.870,00	100,00%	€ 103.870,00
Bene N° 2 - Garage Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T	46,00 mq	600,00 €/mq	€ 27.600,00	100,00%	€ 27.600,00
				Valore di stima:	€ 131.470,00

Valore di stima del bene: € 131.470,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore di stima: € 118.323,00

Ulteriore deprezzamento per oneri sanatoria: € 7.500,00

Valore finale di stima: € 111.000,00

Applicando un abbattimento forfettario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, e decurtati i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, si ottiene il valore finale di stima arrotondato pari ad euro 111.000,00 (centoundicimila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel BENE N.1 non vi è conformità catastale, è necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.

Nel BENE N. 1 e nel BENE N. 2 sono presenti opere difformi dai titoli abilitativi non sanabili; saranno

necessari lavori per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi.

Il cortile di collegamento tra il fabbricato residenziale e l'autorimessa è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi, della quale non si è riusciti a risalire all'atto costitutivo ma viene evidenziata nell'atto rogito Notaio Massimo Vallania del 27.04.1983 repertorio n. 192012/24228 registrato a Chivasso il 17.05.1983 al n. 1085/338 e trascritto a Torino 2 il 27.05.1983 ai nn. 12017/9876 nel seguente modo " ...antistante cortile gravato da servitù di passaggio a favore di terzi, ...".

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.

Loranzè, li 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cogo Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria di rilievo
- ✓ Estratto di PRG e Norme di attuazione
- ✓ Titoli abilitativi
- ✓ Certificato di stato civile
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Atto servitù di passaggio



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1
 Trattasi di un immobile adibito ad abitazione disposto su due piani oltre sottotetto in edificio a due piani fuori terra e sottotetto, con cortile e ingresso dalla via pubblica mediante accesso carroia. Risulta composto da cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, disimpegno, due camere e terrazzo al piano primo e sottotetto non abitabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 105, Categoria A2
 Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torrazza Piemonte approvato con D.G.R. n. 87-3854 del 04/02/1991 e successive Varianti, in ultimo la Variante parziale n.15 al PRGC adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 22.12.2020 n° 47, colloca l'immobile oggetto di pignoramento in Zone consolidate residenziali di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV art. 30.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T
 Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa in edificio ad un piano fuori terra, con accesso diretto dalla via pubblica. Risulta composto da autorimessa al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 1, Categoria C6
 Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torrazza Piemonte approvato con D.G.R. n. 87-3854 del 04/02/1991 e successive Varianti, in ultimo la Variante parziale n.15 al PRGC adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 22.12.2020 n° 47, colloca l'immobile oggetto di pignoramento in Zone consolidate residenziali di impianto rurale in ambito urbano - BR.IV art. 30.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 105, Categoria A2	Superficie	103,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato ed in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione disposto su due piani oltre sottotetto in edificio a due piani fuori terra e sottotetto, con cortile e ingresso dalla via pubblica mediante accesso carraio. Risulta composto da cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, disimpegno, due camere e terrazzo al piano primo e sottotetto non abitabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta privo di contratti di affitto registrati.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Torrazza Piemonte (TO) - Via Goretta 19, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato ed in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa in edificio ad un piano fuori terra, con accesso diretto dalla via pubblica. Risulta composto da autorimessa al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta privo di contratti di affitto registrati.		



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino il 26/06/2012
Reg. gen. 23122 - Reg. part. 3426
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 20/06/2012
N° repertorio: 157405
N° raccolta: 30393

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Torino il 14/06/2024
Reg. gen. 25208 - Reg. part. 19120
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORRAZZA PIEMONTE (TO) - VIA GORETTA 19, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino il 26/06/2012
Reg. gen. 23122 - Reg. part. 3426
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Roberto DE LEO
Data: 20/06/2012
N° repertorio: 157405
N° raccolta: 30393

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino il 14/06/2024

Reg. gen. 25208 - Reg. part. 19120

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

