

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Antonio Bertot**, nell'Esecuzione Immobiliare **117/2022** del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

G.E. Dott.ssa **Stefania FROJO**

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.116,19	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.....	25

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Geom. Bertot Antonio, con studio in Via Adolfo Ghella, 20 - 10080 - Colletterto Castelnuovo (TO), e-mail studiobertot@tiscali.it, PEC antonio.bertot@geopec.it, Tel. 0124 699 537, Fax 0124 699 537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

In Via Matteo Pescatore n. 15, nel Condominio San Martino, al piano terzo (4° ft.), alloggio composto da ingresso/disimpegno, tinello, cucinino, camera, bagno, piccolo ripostiglio e due balconi; con annessa cantina al piano interrato.

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.

Custode Giudiziario nominato dal G.E. Avv. Antonio SCONZA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

In Via Matteo Pescatore s.n., nel Condominio San Martino, in uno dei due bassi fabbricati all'interno del cortile, locale ad uso autorimessa.

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.

Custode Giudiziario nominato dal G.E. Avv. Antonio SCONZA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

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

Dall'esame delle visure ipo-catastali a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

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

Dall'esame delle visure ipo-catastali a corredo della procedura, e da quelle integrative effettuate dallo scrivente, risulta la completezza della documentazione prevista.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile è un bene personale pervenuto all'esecutato per successione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile è un bene personale pervenuto all'esecutato per successione.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Piano interrato: il corridoio comune, il terrapieno comune verso Via Matteo Pescatore, cantine di altre ditte a due lati.

Piano terzo: il vano scale condominiale, u.i.u. altra ditta, il vuoto sul cortile comune a tre lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Il cortile comune, l'autorimessa n. 10, la sponda del canale comunale, l'autorimessa n. 12.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	60,63 mq	1	60,63 mq	2,89 m	Terzo
Balconi	8,56 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	0,00 m	Terzo
Cantina	5,70 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	2,90 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco, con l'ausilio della planimetria catastale e delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di cui sopra, sono state ricavate dai rilievi in loco con l'ausilio della planimetria catastale e delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1630	7		A2	3	3,5	66 mq	406,71 €	3	

Corrispondenza catastale

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

CATASTO TERRENI

L'attuale particella F. 9 n. 1630 su cui insiste la palazzina che comprende l'U.I.U. de quo è accollonata a partita "1" come ente urbano di are 13 e centiare 7 (mq 1307).

CATASTO FABBRICATI

L'U.I.U. F. 9 n. 1630 sub. 7, deriva da "VARIATIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 09/07/2009 Pratica n. T00428751 (n. 42880.1/2009), dell'originale U.I.U. F. 9 n. 193 sub. 7, dichiarata il 04/12/1972.

La planimetria catastale, a parte l'altezza della cantina indicata in ml 2,50 contro i ml 2,90 riscontrati (cosa che non pregiudica consistenza e rendita), risulta conforme allo stato di fatto.

Nell'indirizzo della visura catastale non risulta il numero civico e manca l'inserimento del piano S1 (interrato)

ove è ubicata la cantina, compresa però nella planimetria, fattori che non pregiudicano comunque il trasferimento dell'immobile.

La regolarizzazione richiede la presentazione all'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino (Sez. Catasto Fabbricati) di debita istanza (M.U.I.) per "variazione toponomastica", con un costo stimato in c.a € 250,00 compresi il compenso del tecnico che lo redige e gli oneri di legge.

L'U.I.U. è rettamente intestata all'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	598	11		C6	3	13		80,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

L'attuale particella F. 9 n. 598 su cui insiste la batteria che comprende il box de quo è accollonata a partita "1" come ente urbano di are 3 e centiare 22 (mq 322).

CATASTO FABBRICATI

L'U.I.U. F. 9 n. 598 sub. 11 deriva dalla "VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 09/07/2009 Pratica n. TO0428768 (n. 42880.1/2009), dell'originale U.I.U. F. 9 n. 294 sub. 11, dichiarata il 04/12/1972, come da allegata planimetria storica rilevata dallo scrivente, corrispondente peraltro con lo stato di fatto.

La planimetria abbinata dagli Uffici Catastali non è quella corretta (di cui sopra), ma relativa ad altra U.I.U. ricadente nel viciniore mappale 193. In visura non risultano la superficie catastale ed il n.ro civico, quest'ultimo probabilmente non esistente.

La correttezza dell'identificativo catastale (F. 9 n. 598 sub.11), rende comunque possibile l'assegnazione dell'U.I.U., ma la regolarizzazione richiede la presentazione all'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino (Sez. Catasto Fabbricati), di debita istanza (M.U.I.) per "rettifica abbinamento della planimetria", con l'allegazione di quella originale del n. 294 sub. 11, il tutto con un costo stimato in c.a € 300,00, compresi il compenso del tecnico che lo redige e gli oneri di legge.

L'U.I.U. è rettamente intestata all'esecutato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

L'esecutato ha affermato di risiedere a San Francesco Al Campo (TO) in Via Torino 150.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

L'esecutato ha affermato di risiedere a San Francesco Al Campo (TO) in Via Torino 150.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Per come si presenta, nell'alloggio non sono stati eseguiti interventi manutentivi da diverso tempo, e per un suo decoroso utilizzo necessita di corposi lavori manutentivi, in special modo nella pavimentazione della camera da letto e nei serramenti esterni, i cui avvolgibili in legno sono in pessimo stato.

Al momento non sono necessari lavori manutentivi urgenti da eseguire.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Il locale è in buono stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C., nonché secondo quanto riportato nel regolamento di condominio depositato con atto notaio Prost in data 11 dicembre 1972, Repertorio n. 132274/5264, con particolare riguardo all'Art. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Spetta al suddetto immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C., nonché secondo quanto riportato nel regolamento di condominio depositato con atto notaio Prost in data 11 dicembre 1972, Repertorio n. 132274/5264, con particolare riguardo all'Art. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza alla Sig.ra **** Omissis ****, madre e dante causa dell'esecutato, a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè, Repertorio n. **** Omissis **** del 29/06/1999, a tale riguardo riporta unicamente:

"La parte venditrice trasmette alla parte acquirente i locali suddescritti con tutte le annesse azioni, ragioni, servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel preciso stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con le

garanzie dall'evizione."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

L'atto di provenienza alla Sig.ra **** Omissis ****, madre e dante causa dell'esecutato, a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè, Repertorio n. **** Omissis **** del 29/06/1999, a tale riguardo riporta unicamente:

"La parte venditrice trasmette alla parte acquirente i locali suddescritti con tutte le annesse azioni, ragioni, servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel preciso stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con le garanzie dall'evizione."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

L'immobile fa parte di una palazzina risalente all'anno 1972.

Per quanto desunto dal sopralluogo e dagli elaborati di progetto, risulta costituita da struttura portante ed orizzontamenti in laterocemento, muri contro terra (al piano interrato) in calcestruzzo, muri di tamponamento (fuori terra) in mattoni laterizi, tetto a più falde inclinate, con manto di copertura in tegole laterizie rosse e cornicioni in laterocemento. Le pareti esterne sono parte mattoni facciavista, parte rivestite in pietra, parte intonacate a civile tinteggiate. L'alloggio presenta muri divisorii interni in mattoni con intonaco a "civile", pavimentazioni in ceramica o simile, ad accezione della camera che è palchettata in legno. I rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono in ceramica o simile. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno a vetri singoli, dotati di avvolgibili in legno alquanto degradati, il portoncino di ingresso (dal vano scale comune) è in legno impiallacciato, privo di blindatura. Il riscaldamento, di tipo centralizzato, è assicurato da radiatori ad acqua calda, con valvole termostatiche e contattorie.

Il servizio igienico comprende lavandino, vasca da bagno, bidet e w.c. a sedere.

La cantina al piano interrato ha pareti e soffitto intonacati, pavimentazione in piastrelle di ceramica o simile; impianto elettrico esterno; porta di accesso in metallo.

La palazzina risulta allacciata a tutti i servizi (reti elettrica, acquedottistica, del gas metano e fognaria).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Le pareti sono in muratura, presumibilmente in blocchi di cemento, intonacate a civile, il solaio in laterocemento con soprastante impermeabilizzazione bituminosa, la pavimentazione è in battuto di cemento, il portone è basculante in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RICHIARDI Fiorenzo	29/06/1999	105729	7573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	07/07/1999	25072	16126
		Registrazione			
Dal 23/06/2019	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CIRIÈ'	16/07/1999		
		Successione intestata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	23/10/2024	43091	32404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO	23/11/2021	524252	88888

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.

> Nell'atto di provenienza alla dante causa dell'esecutato, in data 29/06/1999, l'identificativo dell'immobile de quo era quello antecedente alla "variazione identificativo per allineamento mappe" e cioè F. 9 n. 193 sub. 7, poi variato in F. 9 n. 1630 sub. 7.

> L'accettazione tacita dell'eredità della suddetta Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, è stata trascritta ad Ivrea il 23/10/2024 ai n.ri 43091 Registro Generale e 32404 Registro Particolare, su ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ivrea Repertorio n. 3230/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 23/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RICHIARDI Fiorenzo	29/06/1999	105729	7573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	07/07/1999	25072	16126
		Registrazione			
Dal 23/06/2019	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CIRIE'	16/07/1999		
		Successione intestata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	23/10/2024	43091	32404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO	23/11/2021	524252	88888

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.

> Nell'atto di provenienza alla dante causa dell'esecutato, in data 29/06/1999, l'identificativo dell'immobile de quo era quello antecedente alla "variazione identificativo per allineamento mappe" e cioè F. 9 n. 193 sub. 7, poi variato in F. 9 n. 1630 sub. 7.

> L'accettazione tacita dell'eredità della suddetta Sig.ra **** Omissis ****, deceduta il **** Omissis ****, è stata trascritta ad Ivrea il 23/10/2024 ai n.ri 43091 Registro Generale e 32404 Registro Particolare, su ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ivrea Repertorio n. 3230/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TORINO 2 il 08/04/2021
Reg. gen. 14882 - Reg. part. 2326
Quota: 1/1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.326,69
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO SEZ. CIRIE'
Data: 14/06/2004
N° repertorio: 2853/2004
Note: Il quadro "D" della nota di tale nota di trascrizione riporta: LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE E' IN ESTENSIONE DI SOMMA E DI IMMOBILI DI QUELLA PRECEDENTE ISCRITTA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 31/05/2017 AI NN.21750/3813 PER EURO 65.000 DI CUI EURO 57.326,69 DI CAPITALE. L'ULTERIORE SOMMA DI CUI SI CHIEDE L'ISCRIZIONE AMMONTA AD EURO 25.000,00 PORTANDO COSI' LA GARANZIA IPOTECARIA TOTALE AD EURO 90.000,00. GLI IMMOBILI DI CUI SI CHIEDE L'ESTENSIONE SONO RIPORTATI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE FORMALITA' E GLI STESSI SONO PERVENUTI AL SIGNOR **** Omissis **** PER SUCCESSIONE ALLA MADRE SIGNORA **** Omissis **** NATA A **** Omissis **** IL 22/06/1938##. Si precisa che La formalità di riferimento del 31/05/2017, colpisce la quota di 1/1 sugli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), U.I.U. F. 9 n.ri 428 sub. 1, 428 sub. 2 e terreno F. 9 n. 181.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a TORINO 2 il 25/03/2024
Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1739
Quota: 1/1
Importo: € 3.673.922,22
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.836.961,11

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 21/03/2024

N° repertorio: 11033

N° raccolta: 11024

Note: Oltre alle U.I.U. pignorate la formalità colpisce anche la quota di 1/1 au gli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), F. 9 n. 181 (terreno), e U.I.U. F. 9 n. 428 sub. 1 e n. 428 sub. 2.

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO 2 il 06/07/2022

Reg. gen. 30567 - Reg. part. 22302

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TORINO 2 il 08/04/2021

Reg. gen. 14882 - Reg. part. 2326

Quota: 1/1

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.326,69

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO SEZ. CIRIE'

Data: 14/06/2004

N° repertorio: 2853/2004

Note: Il quadro "D" della nota di tale nota di trascrizione riporta: LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE E'

IN ESTENSIONE DI SOMMA E DI IMMOBILI DI QUELLA PRECEDENTE ISCRITTA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 31/05/2017 AI NN.21750/3813 PER EURO 65.000 DI CUI EURO 57.326,69 DI CAPITALE. L'ULTERIORE SOMMA DI CUI SI CHIEDE L'ISCRIZIONE AMMONTA AD EURO 25.000,00 PORTANDO COSI' LA GARANZIA IPOTECARIA TOTALE AD EURO 90.000,00. GLI IMMOBILI DI CUI SI CHIEDE L'ESTENSIONE SONO RIPORTATI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE FORMALITA' E GLI STESSI SONO PERVENUTI AL SIGNOR **** Omissis **** PER SUCCESSIONE ALLA MADRE SIGNORA **** Omissis **** NATA A **** Omissis **** IL 22/06/1938##. Si precisa che La formalità di riferimento del 31/05/2017, colpisce la quota di 1/1 sugli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), U.I.U. F. 9 n.ri 428 sub. 1, 428 sub. 2 e terreno F. 9 n. 181.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a TORINO 2 il 25/03/2024

Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1739

Quota: 1/1

Importo: € 3.673.922,22

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.836.961,11

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 21/03/2024

N° repertorio: 11033

N° raccolta: 11024

Note: Oltre alle U.I.U. pignorate la formalità colpisce anche la quota di 1/1 su gli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), F. 9 n. 181 (terreno), e U.I.U. F. 9 n. 428 sub. 1 e n. 428 sub. 2.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO 2 il 06/07/2022

Reg. gen. 30567 - Reg. part. 22302

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

> per la trascrizione del pignoramento sono di € 294,00.

> per l'ipoteca volontaria sono di € 35,00.

A tali costi sono da aggiungere i bolli ed il compenso di chi predispone le pratiche.

I costi anzidetti potrebbero subire variazioni e saranno pertanto da aggiornare al momento del perfezionamento delle pratiche.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

La palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade, per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TCSm1" (Tessuto dell'espansione novecentesca del centro urbano).

La Città storica, antica e moderna, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità.

Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso ed al significato da essi assunti nella storia della comunità ciriace.

Nella Città storica antica e moderna, gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità sopra richiamate.

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 15 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale del P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

La palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade, per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TCSm1" (Tessuto dell'espansione novecentesca del centro urbano).

La Città storica, antica e moderna, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità.

Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità ciriace.

Nella Città storica antica e moderna, gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità sopra richiamate.

L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 15 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale del P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

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

Premesso che nell'atto di provenienza alla defunta Sig.ra **** Omissis ****, madre e dante causa dell'esecutato, a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI Rep. 105729/7573 del 29/06/1999, i venditori dichiaravano e garantivano

“che per la costruzione dell’edificio compendiante i locali oggetto del presente atto è stata rilasciata licenza edilizia n. 2456 in data 21 dicembre 1970 e successiva variante n. 2456 in data 31 dicembre 1972.”.

Previa richiesta di accesso agli atti, lo scrivente si recava presso l’Ufficio Tecnico Comunale il 11/03/2025, per la consultazione delle pratiche edilizie reperite, visionate e trasmesse telematicamente dall’Ufficio medesimo mediante e-mail in pari data, che consistono:

- a) Fascicolo relativo alla licenza edilizia n. 2456 rilasciata dal Comune di Ciriè il 21/12/1970, per “Nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione”, sui mappali F. 9 n. 193/a – 294/a.
- b) Fascicolo relativo alla licenza edilizia n. 3041 rilasciata dal Comune di Ciriè il 31/12/1972, per “Variante autorimesse”, sui mappali F 9 n° 193/a – 294/a.
- c) Dichiarazione di Abitabilità n° 659 del 20/12/1972, che cita la Licenza d’uso delle opere in C. A. rilasciata dalla Prefettura Div. IV^ n° 12311/41591 in data 13/12/1972, con relazione di collaudo statico del 05/12/1972.
- d) Concessione Edilizia in Sanatoria N° 188/1372 del 18/09/1990, rilasciata su istanza di condono per: “realizzazione, in corso d’opera, di varianti al Piano scantinati, di parti comuni (centrale termica e autoclave) e suddivisione sottotetto in soffitta.

RAFFRONTO TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO

Dalla comparazione degli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi summenzionati con lo stato di fatto, si denotano leggeri scostamenti nel posizionamento di alcuni muri divisorii interni, rientranti comunque nelle tolleranze costruttive di cui all’Art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., per cui l’immobile può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

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.

L’immobile pignorato non è in possesso dell’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

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

Visto quanto riportato al capitolo “REGOLARITA’ EDILIZIA” del bene 1, i titoli edilizi correlati al box de quo, sono quelli ivi riportati ai punti “a” e “b”, e precisamente la licenza edilizia n. 2456 rilasciata dal Comune di Ciriè il 21/12/1970, e la licenza edilizia n. 3041 rilasciata dal Comune di Ciriè il 31/12/1972 per “Variante autorimesse”.

RAFFRONTO TRA TITOLI EDILIZI E STATO DI FATTO

Dalla comparazione degli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi summenzionati con lo stato di fatto, si denotano

lievi scostamenti nelle dimensioni interne del locale, che rientrano comunque ampiamente nelle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., per cui l'immobile può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Ai sensi delle vigenti normative l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.857,45

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.049,81

L'atto di provenienza alla dante causa dell'esecutato, Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè, Rep. 105729/7573 del 29/06/1999, riporta gli estremi del regolamento del condominio rogito Notaio Luciano PROST del 11/12/1972, Repertorio 132274/5264.

Tale regolamento è stato prodotto dall'Amministratore su richiesta dello scrivente, senza estremi di registrazione e di trascrizione.

Amministra lo stabile (Condominio San Martino) l'Arch. Giorgia REMONDI, con studio in Ciriè (TO), Via Monte Soglio n. 1, tel. 0119203023.

Le gestioni vanno dal 1° agosto al 31 luglio dell'anno successivo.

L'amministratore ha anche prodotto i riparti consuntivi comprendenti sia l'alloggio che il box, riferiti alle gestioni ordinarie 2023/2024, oltre al riparto preventivo gestione 2024/2025.

Quindi le spese per l'anno in corso e quello precedente sono:

> Spese a debito della gestione a consuntivo 2023/2024 (alloggio e box).....€ 3.726,20

> Spese a debito della gestione a preventivo 2024/2025 (alloggio e box).....€ 3.988,71

> Spesa per rifacimento guaina cornicione tetto (gest. preventiva 2024/2025).€ 334,90

Totale debito per le gestioni di cui sopra € 8.049,81

L'importo medio annuo delle spese condominiali sopra riportato, è al netto dell'importo correlato al rifacimento guaina tetto.

Nulla risulta in ordine all'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate.

Sarà comunque opportuno, viste le disposizioni di cui alla Legge N. 132 del 06/08/2015, l'aggiornamento di tali dati economici, prima di procedere alla vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.

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

L'atto di provenienza alla dante causa dell'esecutato, Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè, Rep. 105729/7573 del 29/06/1999, riporta gli estremi del regolamento del condominio rogito Notaio Luciano PROST del 11/12/1972, Repertorio 132274/5264.

Tale regolamento è stato prodotto dall'Amministratore su richiesta dello scrivente, senza estremi di registrazione e di trascrizione.

Amministra lo stabile (Condominio San Martino) l'Arch. Giorgia REMONDI, con studio in Ciriè (TO), Via Monte Soglio n. 1, tel. 0119203023.

Le gestioni vanno dal 1° agosto al 31 luglio dell'anno successivo.

L'amministratore ha anche prodotto i riparti consuntivi comprendenti sia l'alloggio che il box, riferiti alle gestioni ordinarie 2022/2023 e 2023/2024, oltre al riparto preventivo gestione 2024/2025.

Visto che il lotto comprende entrambi i beni 1 e 2, riguardo agli importi delle spese condominiali e della posizione debitoria verso il condominio, si rimanda al suddetto capitolo del "bene 1".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°
In Via Matteo Pescatore n. 15, nel Condominio San Martino, al piano terzo (4° f.t.), alloggio composto da ingresso/disimpegno, tinello, cucinino, camera, bagno, piccolo ripostiglio e due balconi; con annessa cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1630, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.240,00
 - a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), riporta per Ciriè, zona, centrale, relativamente ad immobili di pari categoria, il valore che segue:
> Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale - valore medio € 1.040/mq.
Valori reperiti da ricerche di mercato:
 - b) Dal Borsino immobiliare - Appartamenti in stabili di qualità nella media di zona - valore medio € 1.071/mq.
 - c) Atto Notaio Elisabetta Vincelli Rep. 9263/7540 del 16/05/2024, relativo alla vendita di un appartamento di pari categoria, al medesimo piano dello stesso stabile, con annesso box pertinenziale.
Prezzo estrapolato € 1.060/mq.
 - d) Da annuncio di vendita alloggio (arredato), al piano rialzato dello stesso stabile, prezzo richiesto € 1.388/mq.
Media dei valori di cui sopra € 1.139,75/mq (arrotondato ad € 1.140,00).Tenuto conto di quanto sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile il valore unitario di € 1.140,00/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.
In Via Matteo Pescatore s.n., nel Condominio San Martino, in uno dei due bassi fabbricati all'interno del cortile, locale ad uso autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 598, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00

a) La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), riporta per Ciriè, zona, centrale, relativamente ad immobili di pari categoria, il valore che segue:

> Box in stato conservativo normale – valore medio € 750/mq.

Valori reperiti da ricerche di mercato:

b) Dal Borsino immobiliare – box auto – valore medio € 535/mq.

c) Atto Notaio Elisabetta Vincelli Rep. 9263/7540 del 16/05/2024, relativo alla vendita di un appartamento di pari categoria, al terzo piano dello stesso stabile, e di box pertinenziale. Valore estrapolato per il box € 714/mq.

Media dei valori di cui sopra € 666/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, della carenza di parcheggi nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, d'uso e di manutenzione, nel rispetto dei dettami dell'art. 568 L. N. 132 del 06/08/2015, lo scrivente ritiene equo attribuire all'immobile il valore unitario di

€ 714,28/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°	66,00 mq	1.140,00 €/mq	€ 75.240,00	100,00%	€ 75.240,00
Bene N° 2 - Garage Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.	14,00 mq	714,29 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 85.240,00

Valore di stima: € 85.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8049,81	€
Spese per regolarizzazione catastale	550,00	€
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti	8524,00	€

Valore finale di stima: € 68.116,19

Le operazioni di stima sono state effettuate con metodo comparativo, come precisato nei capitoli relativi a "STIMA / FORMAZIONE LOTTI".

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.

Colleretto Castelnuovo, li 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertot Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTO FABBRICATI
- ✓ N° 2 Altri allegati - MAPPA CATASTO TERRENI
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA C.F. BENE 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIA C.F. BENE 2 (RIF. IDENTIFICATIVO ORIGINARIO)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURA STORICA BENE 1 (ALLOGGIO)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA STORICA BENE 2 (BOX)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO NOTAIO RICHIARDI 29/06/1999
- ✓ N° 8 Altri allegati - NOTE TRASCRIZ. SUCC. PROVENIENZA E ACC. TACITA EREDITA'
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - L.E. 2456/1970
- ✓ N° 11 Altri allegati - L.E. 3041/1972
- ✓ N° 12 Altri allegati - ABITABILITA' 659/1972
- ✓ N° 13 Altri allegati - C.E. SANATORIA 188-1372/1990
- ✓ N° 14 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 15 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ N° 16 Altri allegati - MATERIALE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 17 Altri allegati - VERBALE O.P.
- ✓ N° 18 Altri allegati - QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE
- ✓ N° 19 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°
In Via Matteo Pescatore n. 15, nel Condominio San Martino, al piano terzo (4° f.t.), alloggio composto da ingresso/disimpegno, tinello, cucinino, camera, bagno, piccolo ripostiglio e due balconi; con annessa cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1630, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade, per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TCSm1" (Tessuto dell'espansione novecentesca del centro urbano). La Città storica, antica e moderna, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso ed al significato da essi assunti nella storia della comunità ciriace. Nella Città storica antica e moderna, gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità sopra richiamate. L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 15 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale del P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.
In Via Matteo Pescatore s.n., nel Condominio San Martino, in uno dei due bassi fabbricati all'interno del cortile, locale ad uso autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 598, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina comprendente l'U.I.U. de quo, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. N° 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade, per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Ciriè, in area "TCSm1" (Tessuto dell'espansione novecentesca del centro urbano). La Città storica, antica e moderna, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità ciriace. Nella Città storica antica e moderna, gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità sopra richiamate. L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 15 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allegano alla presente (vedi DOCUMENTAZIONE URBANISTICA), e più in generale del P.R.G. medesimo, rilevabile nella sua interezza, sul sito del Comune di Ciriè.

Prezzo base d'asta: € 68.116,19

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.116,19

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore 15, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1630, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Per come si presenta, nell'alloggio non sono stati eseguiti interventi manutentivi da diverso tempo, e per un suo decoroso utilizzo necessita di corposi lavori manutentivi, in special modo nella pavimentazione della camera da letto e nei serramenti esterni, i cui avvolgibili in legno sono in pessimo stato. Al momento non sono necessari lavori manutentivi urgenti da eseguire.		
Descrizione:	In Via Matteo Pescatore n. 15, nel Condominio San Martino, al piano terzo (4° f.t.), alloggio composto da ingresso/disimpegno, tinello, cucinino, camera, bagno, piccolo ripostiglio e due balconi; con annessa cantina al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Matteo Pescatore s.n., piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 598, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è in buono stato di conservazione ed al momento non necessita di opere manutentive urgenti da eseguire.		
Descrizione:	In Via Matteo Pescatore s.n., nel Condominio San Martino, in uno dei due bassi fabbricati all'interno del cortile, locale ad uso autorimessa.		
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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE 15, PIANO 3°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TORINO 2 il 08/04/2021

Reg. gen. 14882 - Reg. part. 2326

Quota: 1/1

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.326,69

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO SEZ. CIRIE'

Data: 14/06/2004

N° repertorio: 2853/2004

Note: Il quadro "D" della nota di tale nota di trascrizione riporta: LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE E' IN ESTENSIONE DI SOMMA E DI IMMOBILI DI QUELLA PRECEDENTE ISCRITTA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 31/05/2017 AI NN.21750/3813 PER EURO 65.000 DI CUI EURO 57.326,69 DI CAPITALE. L'ULTERIORE SOMMA DI CUI SI CHIEDE L'ISCRIZIONE AMMONTA AD EURO 25.000,00 PORTANDO COSI' LA GARANZIA IPOTECARIA TOTALE AD EURO 90.000,00. GLI IMMOBILI DI CUI SI CHIEDE L'ESTENSIONE SONO RIPORTATI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE FORMALITA' E GLI STESSI SONO PERVENUTI AL SIGNOR **** Omissis **** PER SUCCESSIONE ALLA MADRE SIGNORA **** Omissis **** NATA A **** Omissis **** IL 22/06/1938##. Si precisa che La formalità di riferimento del 31/05/2017, colpisce la quota di 1/1 sugli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), U.I.U. F. 9 n.ri 428 sub. 1, 428 sub. 2 e terreno F. 9 n. 181.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a TORINO 2 il 25/03/2024

Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1739

Quota: 1/1

Importo: € 3.673.922,22

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.836.961,11

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 21/03/2024

N° repertorio: 11033

N° raccolta: 11024

Note: Oltre alle U.I.U. pignorate la formalità colpisce anche la quota di 1/1 su gli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), F. 9 n. 181 (terreno), e U.I.U. F. 9 n. 428 sub. 1 e n. 428 sub. 2.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO 2 il 06/07/2022

Reg. gen. 30567 - Reg. part. 22302

Quota: 1/1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA MATTEO PESCATORE S.N., PIANO T.**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TORINO 2 il 08/04/2021

Reg. gen. 14882 - Reg. part. 2326

Quota: 1/1

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 57.326,69

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO SEZ. CIRIE'

Data: 14/06/2004

N° repertorio: 2853/2004

Note: Il quadro "D" della nota di tale nota di trascrizione riporta: LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE E' IN ESTENSIONE DI SOMMA E DI IMMOBILI DI QUELLA PRECEDENTE ISCRITTA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 31/05/2017 AI NN.21750/3813 PER EURO 65.000 DI CUI EURO 57.326,69 DI CAPITALE. L'ULTERIORE SOMMA DI CUI SI CHIEDE L'ISCRIZIONE AMMONTA AD EURO 25.000,00 PORTANDO COSI' LA GARANZIA IPOTECARIA TOTALE AD EURO 90.000,00. GLI IMMOBILI DI CUI SI CHIEDE L'ESTENSIONE SONO RIPORTATI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE FORMALITA' E GLI STESSI SONO PERVENUTI AL SIGNOR **** Omissis **** PER SUCCESSIONE ALLA MADRE SIGNORA **** Omissis **** NATA A **** Omissis **** IL 22/06/1938##. Si precisa che La formalità di riferimento del 31/05/2017, colpisce la quota di 1/1 sugli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), U.I.U. F. 9 n.ri 428 sub. 1, 428 sub. 2 e terreno F. 9 n. 181.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a TORINO 2 il 25/03/2024

Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1739

Quota: 1/1

Importo: € 3.673.922,22

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.836.961,11

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 21/03/2024

N° repertorio: 11033

N° raccolta: 11024

Note: Oltre alle U.I.U. pignorate la formalità colpisce anche la quota di 1/1 su gli immobili in SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), F. 9 n. 181 (terreno), e U.I.U. F. 9 n. 428 sub. 1 e n. 428 sub. 2.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO 2 il 06/07/2022

Reg. gen. 30567 - Reg. part. 22302



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

