

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento: Trascritto a Ivrea (TO) il 27/05/2024 - Reg. gen. 3383 - Reg. part. 3709

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1
Destinazione (locale residenziale)	Sparone, Località Torre n. 14 e piano Quarto, interrato e Box auto
Dati catastali	Fg. 26 Part. 1063 Sub. 31 e Sub. 1

VALORE MERCATO	€ 35.953,00
75% del VALORE DI MERCATO (somma minima accettabile dal delegato alla vendita come da L. 132/2015)	€ 26.964,75

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero

Note del CTU

--

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Olocco Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

Incarico

All'udienza del 26/08/2024 il sottoscritto Arch. Olocco Guido, con studio in Via Italia, 53 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email guido.olocco@gmail.com, PEC guido.olocco@architettitorinopec.it, Tel. 011 8006952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Appartamento sito al quarto piano (5°f.t.) all'interno di un fabbricato civile elevato a cinque piani fuori terra e un piano sotterraneo, oltre al basso fabbricato nel cortile elevato ad un piano fuori terra destinato ad autorimesse private.

Appartamento al quarto piano composto come segue:

ingresso, tre camere cucina ed accessori;

Locale cantina identificata al piano sotterraneo.

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 SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terra del condominio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

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

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Appartamento:
cortile comune su tre lati, vano scala, pianerottolo ed altro alloggio;

Cantina:
corridoio comune, cantina n. 38, terrapieno su due lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Il box confina lateralmente e posteriormente con altre u.i.u; frontalmente con cortile comune del fabbricato condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	290,00 m	4
Cantina	5,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	290,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2001 ad Oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1063, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 400,25 Piano 4

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

Si precisa che i debitori eseguiti a seguito di atto notarile del 20/04/2001 rep. 45532 sono in possesso del bene a decorrere dal 20/04/2001.

Alla data del 20/04/2001 gli identificativi catastali risultavano i seguenti FG. 26 PART. 701 SUB. 11.

In data 02/11/2006 per allineamento delle mappe catastali gli identificativi catastali sono variati d'ufficio in FG. 26 PART. 1063 SUB. 22.

In data 14/10/2009 a seguito di atto di rettifica del 13/01/2010 rep. 70723 si procedeva all'esatta rappresentazione grafica del locale cantina variando gli identificativi in Foglio 26 part. 1063 sub. 31

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2001 ad Oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1063, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 54,38 Piano T

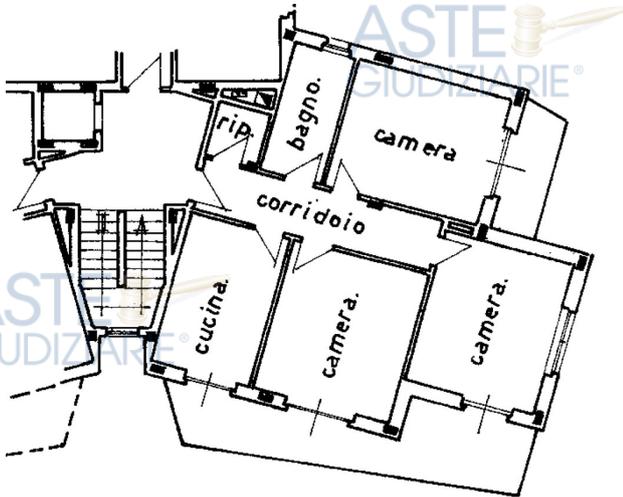
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

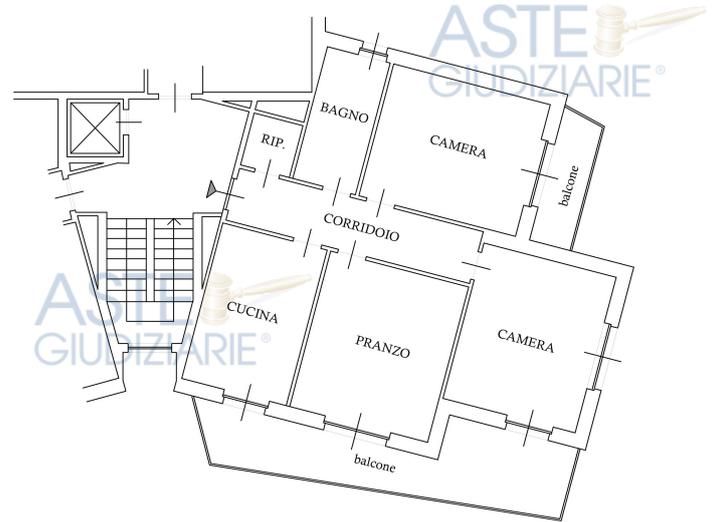
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1063	31		A2	2	5 vani	114 mq	400,25 €	S1-4	

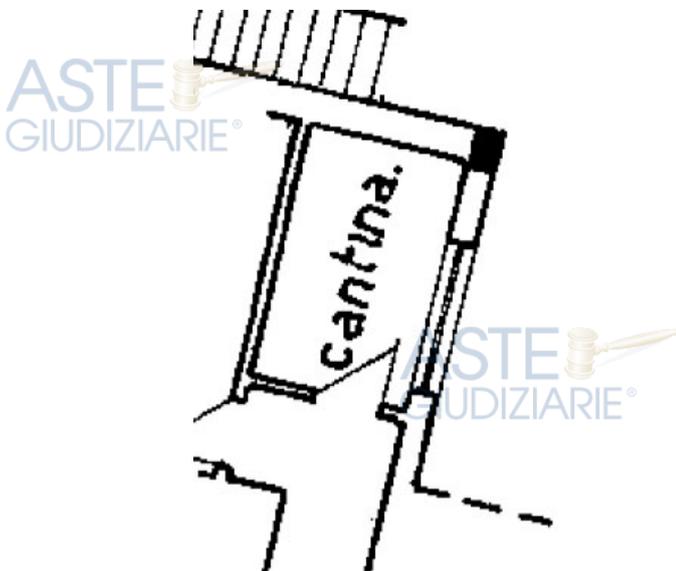
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



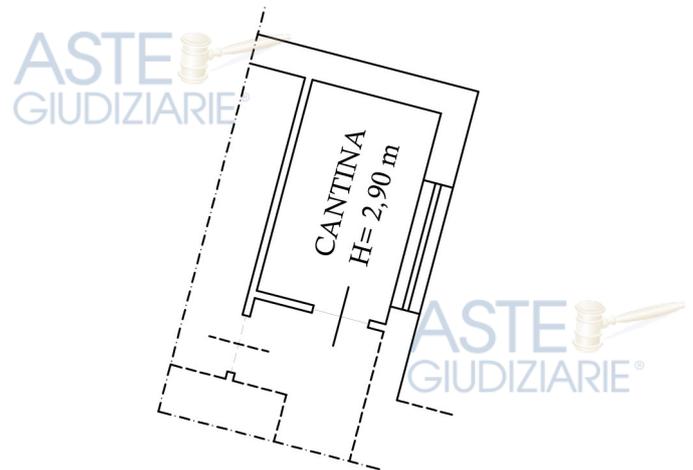
PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE



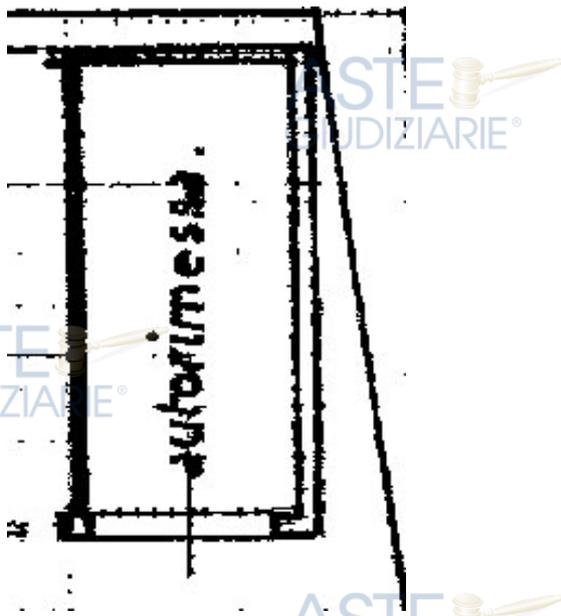
PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

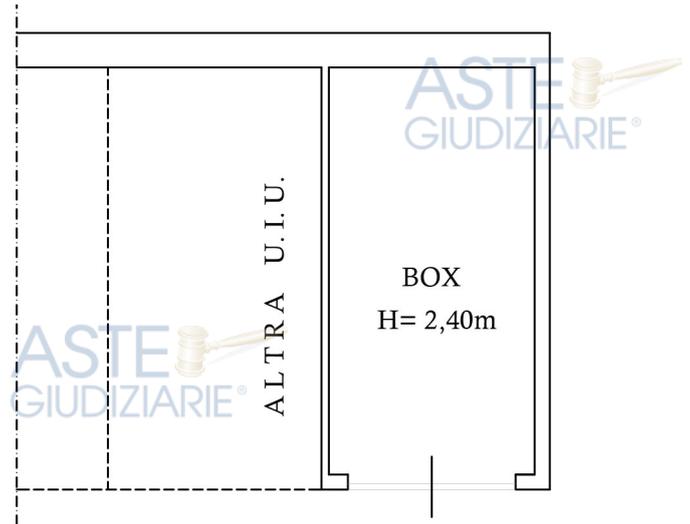
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1063	1		C6	2	13mq	13 mq	54,38 €	T	

Corrispondenza catastale

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



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Nessuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Nessuna.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Nessuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Nessuna.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione mediocre.

L'immobile risulta vuoto da diversi anni, privo di manutenzioni ordinarie, impianti in disuso e non verificabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

IL Box si trova in uno stato di conservazione mediocre.

L'immobile risulta vuoto da diversi anni, privo di manutenzioni ordinarie, impianti in disuso e non verificabili, basculante rotto e non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

L'appartamento e la cantina si trovano in un fabbricato ad uso condominiale.

Dal regolamento condominiale, che si allega, si evince che le parti condominiali sono le seguenti: - cortile che circonda il fabbricato; - vano scala e corridoi - corridoio a servizio delle cantine al piano interrato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Il Box fa parte di un Fabbricato condominiale che affaccia sul cortile comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Nessuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Il fabbricato è costituito da una struttura in cemento armato, murature in laterizio e solai interpiano in laterocemento. Le quattro facciate sono intonacate e la copertura è realizzata in coppi. L'appartamento è dotato di porta d'accesso, porte interne in legno tamburato e vetro e serramenti esterni in legno. Sono presenti impianto elettrico, termico, idrico, citofonico e tv. Il fabbricato è dotato di ascensore non funzionante da diversi anni, area esterna condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Il fabbricato è costituito da una struttura in cemento armato, murature in laterizio e solai interpiano in laterocemento. Le facciate sono intonacate e la copertura è realizzata in coppi.
Il box è dotato di basculante di accesso metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

L'immobile risulta libero

L'Immobile risulta libero da persone.
Occupato da beni mobili come da riprese fotografiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'Immobile risulta libero da persone.
Occupato da beni mobili come da riprese fotografiche.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2001 al 13/01/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.ROSSI FELICE	20/04/2001	45532	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	03/05/2001	3635	3635
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/12/2010 al 18/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI RETTIFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ELEUTERI GIANLUCA	13/01/2010	70723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IVREA	04/02/2010	519	519
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino il 20/04/2001
Reg. gen. 2991 - Reg. part. 3635
Quota: 1/2
Importo: € 103.682,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: FELICE ROSSI
Data: 20/04/2001
N° repertorio: 45533
N° raccolta: 14176

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ivrea il 27/05/2024
Reg. gen. 3383 - Reg. part. 3709
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino il 20/04/2001
Reg. gen. 2991 - Reg. part. 3635
Quota: 1/2
Importo: € 103.682,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: FELICE ROSSI
Data: 20/04/2001
N° repertorio: 45533
N° raccolta: 14176

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ivrea il 27/05/2024
Reg. gen. 3383 - Reg. part. 3709
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

Il bene pignorato risulta in area normativa RE - Aree residenziali di recente formazione dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sparone (TO)
l'immobile ricade nella zona normativa CR - Edifici soggetti a conservazione tipologica.

CLASSE IIIa : Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono idonei a nuovi insediamenti.

CLASSE IIIb2: Porzioni di territorio edificate, nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologico, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazione, ampliamenti o completamenti. (IIIb s.s.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

Il bene pignorato risulta in area normativa RE - Aree residenziali di recente formazione dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sparone (TO)
l'immobile ricade nella zona normativa CR - Edifici soggetti a conservazione tipologica.

CLASSE IIIa : Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono idonei a nuovi insediamenti.

CLASSE IIIb2: Porzioni di territorio edificate, nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologico, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazione, ampliamenti o completamenti. (IIIb s.s.)

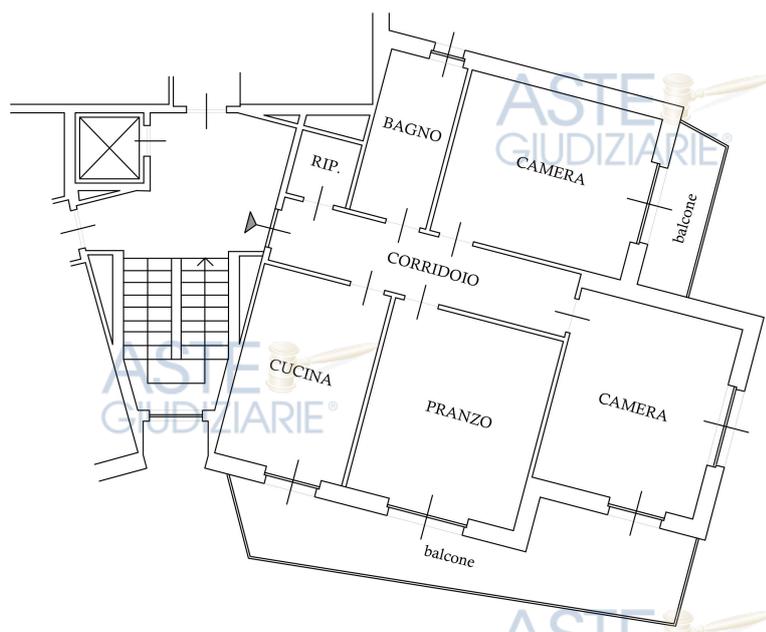
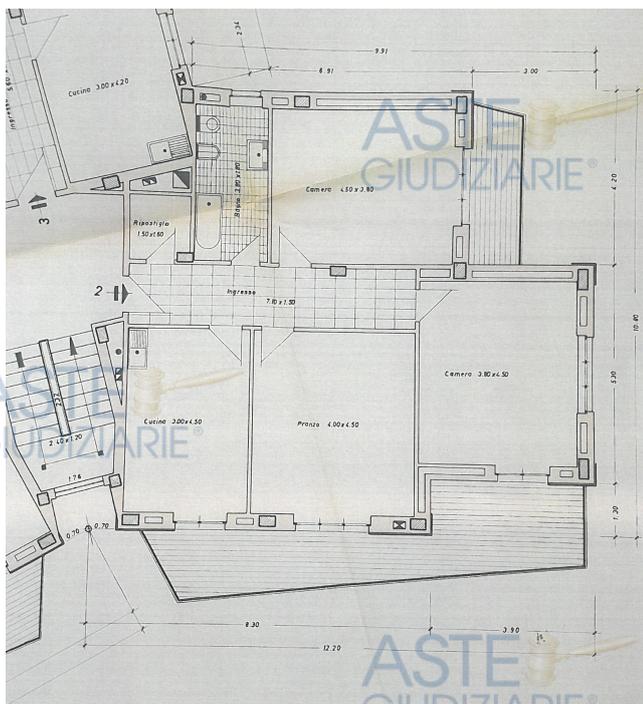
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

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.

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.

LICENZA EDILIZIA N. 2/68 DEL 06/02/1968

NULLA OSTA N. 13/1968 DEL 10/06/1968



PLANIMETRIA STATO LICENZIATO

PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

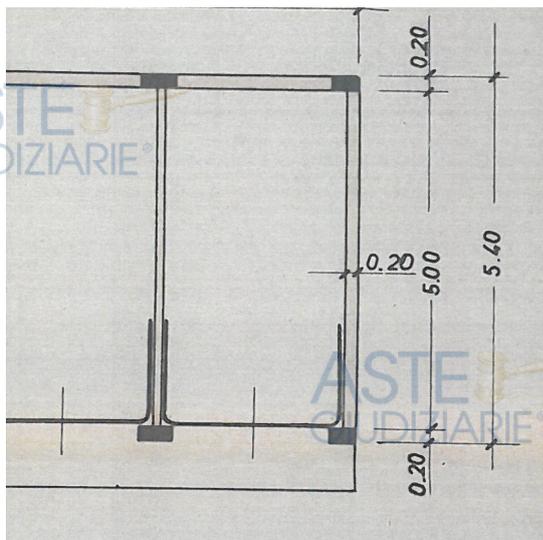
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

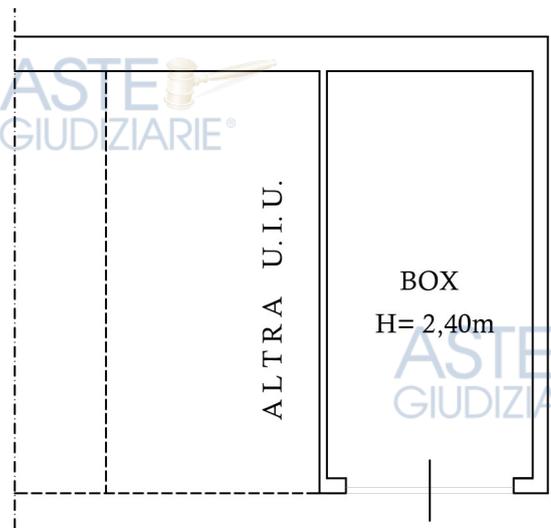
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

LICENZA EDILIZIA N. 2/68 DEL 06/02/1968

NULLA OSTA N. 13/1968 DEL 10/06/1968



PLANIMETRIA STATO LICENZIATO



PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO S1-4

I debitori esecutati hanno delle pendenze nei confronti del Condominio, nello specifico:

- spese condominiali gestione 2022: € 344,75;
- spese Bonus 110 – 2022/2023: € 5209,40;
- spese condominiali gestione 2023/2024: € 562,28;
- spese decreto ingiuntivo: € 88,57.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPARONE (TO) - LOCALITÀ TORRE, PIANO T

I debitori eseguiti hanno delle pendenze nei confronti del Condominio, nello specifico:

- spese condominiali gestione 2022: € 22,17;
- spese Bonus 110 – 2022/2023: € 384,30;
- spese condominiali gestione 2023/2024: € 36,93.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4

Appartamento sito al quarto piano (5°f.t.) all'interno di un fabbricato civile elevato a cinque piani fuori terra e un piano sotterraneo, oltre al basso fabbricato nel cortile elevato ad un piano fuori terra destinato ad autorimesse private. Appartamento al quarto piano composto come segue: ingresso, tre camere cucina ed accessori; Locale cantina identificata al piano sotterraneo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 31, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 33.925,00

Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4 Appartamento sito al quarto piano (5°f.t.) all'interno di un fabbricato civile elevato a cinque piani fuori terra e un piano sotterraneo, oltre al basso fabbricato nel cortile elevato ad un piano fuori terra destinato ad autorimesse private. Appartamento al quarto piano composto come segue: ingresso, tre camere cucina ed accessori; Locale cantina identificata al piano sotterraneo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 31, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 33.925,00 Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati: - Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007). Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono: - Valori OMI aggiornati al primo semestre 2024 per le abitazioni di tipo civile site nel Comune di Sparone (TO), zona Centrale - Località Torre (B1). Il valore di stima è stato attribuito considerando: - fonti di informazione utilizzate; - collocazione del fabbricato nel tessuto urbano; - dimensione ed esposizione. Il valore unitario è stato ricavato applicando la seguente formula: $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$ K rappresenta il coefficiente dell'immobile risulta pari a 0,50 ed è calcolato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T

Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terra del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.028,00

Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terra del condominio. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.028,00 Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati: - Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007). Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono: - Valori OMI aggiornati al primo semestre 2024 per le abitazioni di tipo civile site nel Comune di Sparone (TO), zona Centrale - Località Torre (B1). Il valore di stima è stato attribuito considerando: - fonti di informazione utilizzate; - collocazione del fabbricato nel tessuto urbano; - dimensione ed esposizione. Il valore unitario è stato ricavato applicando la seguente formula: $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$ K rappresenta il coefficiente dell'immobile risulta pari a 0,30 ed è calcolato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4	115,00 mq	295,00 €/mq	€ 33.925,00	100,00%	€ 33.925,00
Bene N° 2 - Garage Sparone (TO) - Località Torre, piano T	13,00 mq	156,00 €/mq	€ 2.028,00	100,00%	€ 2.028,00
				Valore di stima:	€ 35.953,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Settimo Torinese, li 03/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Olocco Guido

1. Titolo di provenienza
2. Documentazione catastale
3. Certificato di residenza e stato civile
4. Spese e gestione condominiale
5. Riprese fotografiche
6. Accesso agli atti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4
Appartamento sito al quarto piano (5°f.t.) all'interno di un fabbricato civile elevato a cinque piani fuori terra e un piano sotterraneo, oltre al basso fabbricato nel cortile elevato ad un piano fuori terra destinato ad autorimesse private. Appartamento al quarto piano composto come segue: ingresso, tre camere cucina ed accessori; Locale cantina identificata al piano sotterraneo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 31, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato risulta in area normativa RE - Aree residenziali di recente formazione dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sparone (TO) l'immobile ricade nella zona normativa CR - Edifici soggetti a conservazione tipologica. CLASSE IIIa : Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante ineditati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono idonei a nuovi insediamenti. CLASSE IIIb2:Porzioni di territorio edificate, nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologico, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazione, ampliamenti o completamenti. (IIIb s.s.)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sparone (TO) - Località Torre, piano T
Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terra del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato risulta in area normativa RE - Aree residenziali di recente formazione dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sparone (TO) l'immobile ricade nella zona normativa CR - Edifici soggetti a conservazione tipologica. CLASSE IIIa : Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Settori di versante ineditati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono idonei a nuovi insediamenti. CLASSE IIIb2:Porzioni di territorio edificate, nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologico, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazione, ampliamenti o completamenti. (IIIb s.s.)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sparone (TO) - Località Torre, piano S1-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in uno stato di conservazione mediocre. L'immobile risulta vuoto da diversi anni, privo di manutenzioni ordinarie, impianti in disuso e non verificabili.		
Descrizione:	Appartamento sito al quarto piano (5°f.t.) all'interno di un fabbricato civile elevato a cinque piani fuori terra e un piano sotterraneo, oltre al basso fabbricato nel cortile elevato ad un piano fuori terra destinato ad autorimesse private. Appartamento al quarto piano composto come segue: ingresso, tre camere cucina ed accessori; Locale cantina identificata al piano sotterraneo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sparone (TO) - Località Torre, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1063, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	IL Box si trova in uno stato di conservazione mediocre. L'immobile risulta vuoto da diversi anni, privo di manutenzioni ordinarie, impianti in disuso e non verificabili, basculante rotto e non funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di box (categoria C/6) sito al piano terra del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		