

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiò Bellot Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

VALORE MERCATO

VALORE BASE D'ASTA

Corrispondenza Quota Colpita e Quota posseduta

Comproprietari non eseguiti

Documentazione ex art.567 cpc

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussistenza Diritti Reali, vincoli e oneri

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

Stato di occupazione

Lotto Unico

Lotto Unico

€. 194.397,00

€. 170.400,00

SI

Non sussistono

Conforme

Sussiste

Non Sussistono

SI

Occupato da un soggetto eseguito

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21

In data 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Fiò Bellot Alberto, con studio in Via Castellamonte 15 - 10010 - Banchette (TO), email fioalby@gmail.com, PEC alberto.fiobellot@geopec.it, Tel. 347/8339695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Abitazione in Strada Foratella 25, con accesso da corte in mappa al F. 19 mappale 47, a tre piani fuori terra, con porzione di terreno esclusivo verso sud-est ed a nord-ovest.

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 GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Autorimessa al piano terreno in Strada Foratella 25, con accesso carraio da corte in mappa al F. 19 mappale 47.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, 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 GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Tutti i soggetti esecutati sono residenti in Strada Foratella 25; la Sig.a **** Omissis **** è vedova; la Sig.a **** Omissis **** è separata; la Sig.a **** Omissis **** è sposata n regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Tutti i soggetti esecutati sono residenti in Strada Foratella 25; la Sig.a **** Omissis **** è vedova; la Sig.a **** Omissis **** è separata; la Sig.a **** Omissis **** è sposata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

L'immobile esecutato confina a nord e a est con il mappale 937, a sud con il mappale 47, a ovest con il mappale 181 e 384.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

L'immobile esecutato confina a nord con il bene 1 a est con il mappale 937, a sud e ovest con il mappale 47.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,04 mq	23,08 mq	1	23,08 mq	2,65 m	Terreno
Studio	16,43 mq	19,22 mq	0,80	15,38 mq	2,65 m	Terreno
Armadi	2,86 mq	4,22 mq	0,50	2,11 mq	2,65 m	Terreno
C.T.	2,05 mq	3,44 mq	0,20	0,69 mq	2,65 m	Terreno
Cucina	15,26 mq	18,55 mq	1	18,55 mq	2,80 m	Terreno
WC	4,63 mq	6,08 mq	0,80	4,86 mq	2,80 m	Terreno

Bagno	8,13 mq	10,96 mq	0,80	8,77 mq	2,80 m	Terreno
Legnaia	5,85 mq	6,08 mq	0,20	1,22 mq	2,40 m	Terreno
Tettoia	5,63 mq	5,63 mq	0,20	1,13 mq	2,20 m	Terreno
Pergolato	6,80 mq	6,80 mq	0,20	1,36 mq	2,20 m	Terreno
Letto	16,00 mq	21,80 mq	0,80	17,44 mq	2,68 m	Primo
Cucina	22,39 mq	25,66 mq	1	25,66 mq	2,65 m	Primo
Disimpegno	3,97 mq	6,89 mq	1	6,89 mq	2,65 m	Primo
Bagno	9,24 mq	11,93 mq	1	11,93 mq	2,65 m	Primo
Ripostigli	2,75 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,65 m	Primo
Letto 1	11,08 mq	13,81 mq	1	13,81 mq	2,40 m	Sottotetto
Letto 2	18,89 mq	23,55 mq	1	23,55 mq	2,40 m	Sottotetto
Disimpegno	7,70 mq	8,89 mq	1	8,89 mq	2,40 m	Sottotetto
Bagno	2,84 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,05 m	Sottotetto
Terrazzo Coperto	18,40 mq	22,68 mq	0,20	4,54 mq	2,68 m	Sottotetto
Balcone	7,21 mq	7,21 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	Primo
Cortile	151,00 mq	151,00 mq	0,18	27,18 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				222,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,60 m	Terreno
Copertura a Terrazza	27,00 mq	27,00 mq	0,15	4,05 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				33,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1977 al 17/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 180 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.50
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 1,22 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 673,98 Piano T-1-2
Dal 17/10/1992 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 180 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.02.75
Dal 04/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 673,98 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 220 mq Rendita € 673,98 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 0,15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 04/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 2

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 180,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 180, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 29 mq Rendita € 180,76 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	180	1		A3	1	9	220 mq	673,98 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	180				Ente Urbano		00.02.75 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si rileva la non corrispondenza con la planimetria catastale agli atti e precisamente: al piano terreno il locale studio risulta tramezzato da una cabina armadi; è presente un locale caldaia con accesso dal vano cucina; il locale anti-wc in realtà è un servizio igienico autonomo non comunicante con il wc attiguo con accessi diretti dal locale cucina; lieve difformità anche nel locale legnaia; all'esterno sono presente due manufatti tettoia e pergolato non denunciati al catasto; si precisa che la tettoia attigua al fabbricato di cui la mappale 181 insiste, per metà circa della sua consistenza su porzione di terreno del mappale 181 proprietà di terzi. al piano primo il locale gioco bimbi non è comunicante con il l'attiguo locale letto; la scale nel locale disimpegno ha il senso di salita invertito ed un posizionamento in pianta differente da quanto riportato in

planimetria; nel piano sottotetto, è presente un locale bagno con ingresso dal disimpegno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	180	2		C6	3	25	29 mq	180,76 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, 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 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

L'immobile risulta essere di proprietà dei soggetti esegutati in forza di atto di Denuncia di Successione in morte di NOCERA Angelo del il 04 luglio 2011 presentata all'ufficio del Registro DPT02 UT TORINO 2 in data 06 dicembre 2011, repertorio 3359/9990/11 e accettazione di eredità trascritta in data 12 settembre 2024 ai numeri 37617/28471 in forza di atto a rogito Dottor Roberto DE LEO, Notaio in Chivasso (Torino) in data 10 marzo 2014, repertorio numero 159202/31836.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

L'immobile risulta essere di proprietà dei soggetti esegutati in forza di atto di Denuncia di Successione in morte di NOCERA Angelo del il 04 luglio 2011 presentata all'ufficio del Registro DPT02 UT TORINO 2 in data 06

dicembre 2011, repertorio 3359/9990/11 e accettazione di eredità trascritta in data 12 settembre 2024 ai numeri 37617/28471 in forza di atto a rogito Dottor Roberto DE LEO, Notaio in Chivasso (Torino) in data 10 marzo 2014, repertorio numero 159202/31836.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere l'immobile idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

A seguito di sopralluogo effettuato in loco e l'evidenza della documentazione fotografica si può ritenere l'immobile idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Comune all'immobile staggito e ad altri mappali 181, 182, 183, risulta il mappale 47 corte di mq 456, comunicante con la via pubblica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Comune all'immobile staggito e ad altri mappali 181, 182, 183, risulta il mappale 47 corte di mq 456, comunicante con la via pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

L'abitazione oggetto di esecuzione è un fabbricato acquistato nel 1975 e ristrutturato successivamente con la realizzazione di una porzione abitativa su tre piani fuori terra ed un locale ad uso autorimessa (Bene n.2).

Al piano terreno abitazione composta da soggiorno, cucina, centrale termica, studio con armadi, due bagni cortile esterno con legnaia, pergolato e tettoia, camera da letto al piano primo. L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con finiture in corso di sistemazione, vedi impianto elettrico, posa sanitari nei bagni, necessità di tinteggiatura in alcune parti; i pavimenti sono in ceramica come pure i rivestimenti dei due bagni dotati di sanitari di colore bianco; gli impianti sono sottotraccia sia l'elettrico che il termico (autonomo per il piano terra), alimentato da caldaia murale posta in un locale adibito a C.T. con terminali costituiti da radiatori in alluminio; i serramenti esterni sono in legno tinta naturale con persiane a gelosia. Al piano primo camera, raggiungibile da scala interna che parte dal soggiorno, con pavimento in ceramica, pareti tinteggiate e volta con mattoni vista; il tutto in stato di apparente inutilizzo. Nel cortile con accesso dal vano cucina, locale ad uso legnaia attiguo al bagno grande, tettoia per metà insistente su proprietà di terzi identificata con il mappale 181, e pergolato di non recente costruzione posto al fondo del cortile.

Al piano primo e secondo (sottotetto) con accesso esterno da scala posizionata a ridosso del locale autorimessa (Bene 2), abitazione composta da balcone lungo tutto la facciata, cucina, disimpegno, bagno con ripostiglio, altro ripostiglio, scala in legno di collegamento al piano sottotetto mansardato, terrazzo coperto, disimpegno, due camere da letto e bagno, il tutto in buono stato di conservazione con pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, serramenti interni in legno tamburato ed esterni in legno con gelosie e doppi vetri, impianti sottotraccia sia elettrico, idrico che termico, quest'ultimo alimentato da caldaia murale esterna, con radiatori in alluminio.

Il tutto con accesso da cortile comune ad altre proprietà identificato con il mappale 47.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

L'autorimessa è un basso fabbricato in muratura con tetto piano posto in aderenza verso sud al fabbricato di cui al punto 1, con accesso carraio dal cortile comune mappale 47, tramite portone in ferro e vetro, con murature intonacate e tinteggiate, con copertura piana a terrazza. All'interno le pareti sono intonacate ed il soffitto presenta alcuni segni di infiltrazione dal terrazzo di copertura soprastante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Immobile occupato da una debitrice esecutata con i suoi famigliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Immobile occupato da una debitrice esecutata con i suoi famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1975 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CROSIO	04/06/1975	15352	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	06/06/1975	9661	8302
		Registrazione			
Dal 04/07/2011 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/07/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	25/01/2012	3673	2784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	06/12/2011	3359	9990/11

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.

Accettazione di eredità trascritta in data 12 settembre 2024 ai numeri 37617/28471 in forza di atto a rogito Dottor Roberto DE LEO, Notaio in Chivasso (TO) repertorio numero 159202/31836

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1975 al 04/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CROSIO	04/06/1975	15352	

Dal 04/07/2011 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	06/06/1975	9661	8302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/07/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	25/01/2012	3673	2784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	06/12/2011	3359	9990/11

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.

Accettazione di eredità trascritta in data 12 settembre 2024 ai numeri 37617/28471 in forza di atto a rogito Dottor Roberto DE LEO, Notaio in Chivasso (TO) repertorio numero 159202/31836

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Torino il 11/03/2014

Reg. gen. 7698 - Reg. part. 993

Quota: 1/1

Importo: € 542.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 271.000,00

Percentuale interessi: 4,35 %

Rogante: Notaio De Leo

Data: 10/03/2014

N° repertorio: 159202

N° raccolta: 31836

Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA, **** Omissis **** Nato il 13/01/1964 a GASSINO TORINESE (TO).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 20/06/2024

Reg. gen. 26117 - Reg. part. 19810

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tale importo l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario

Iscritto a Torino il 11/03/2014

Reg. gen. 7698 - Reg. part. 993

Quota: 1/1

Importo: € 542.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 271.000,00

Percentuale interessi: 4,35 %

Rogante: Notaio De Leo

Data: 10/03/2014

N° repertorio: 159202

N° raccolta: 31836

Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA, **** Omissis **** Nato il 13/01/1964 a GASSINO TORINESE (TO).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 20/06/2024

Reg. gen. 26117 - Reg. part. 19810

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le cancellazioni di tutte le formalità pregiudizievoli verranno effettuate a cura del Professionista delegato alla vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario. A tal fine si precisa che l'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernenti la cancellazione della trascrizione, relativa al pignoramento risulta di complessivi € 294,00 e che il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria risulta di € 35,00. Oltre a tale importo l'aggiudicatario dovrà sostenere anche l'onorario del Professionista delegato, così come verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione, per tutti gli adempimenti relativi al trasferimento dell'immobile, tra cui la registrazione del decreto di trasferimento, la voltura catastale, la trascrizione dello stesso e la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Area Consolidata a Capacità Insediativa Residua" R1/4a Normato dall'art. 22.2.4 delle Nta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Gassino avvenuto in data 12/12/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 per decorrenza termini Prot.10598 del 08/08/1995; DIA per rifacimento Tetto del 17/05/2000; C.E. n.102/2000 del 30/11/2000 per "Opere in Sanatoria ai sensi dell'Art. 13 L.47/85 e C.E. per copertura terrazzo e chiusura parziale con cortine vetrata". Successivamente negli anni 2006 e 2010 risultano presentate pratiche che non hanno avuto seguito.

A seguito di sopralluogo in loco si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche rispetto alla C.E. 102/2000 del 30/11/2000 e precisamente: al piano terreno nel locale soggiorno la presenza di una scala interna di collegamento al piano primo; nel locale studio non sono presenti una finestra ed una porta ma solo una finestra che parrebbe non soddisfare 1/8 di superficie aeroilluminante; è presente un unico locale cucina comunicante con due servizi igienici senza antibagno ricavati nel locale cantina; La cucina ha una sola apertura da cui si accede al cortile; Il locale legnaia esterno ha un'altra perimetrazione; è presente una tettoia a ridosso del fabbricato confinante mappale 181 che insisterebbe per una parte su terreno di pertinenza del mappale 181; è presente un pergolato di non recente costruzione al fondo del cortile del quale non vi è traccia sia nelle planimetrie comunali che in quelle catastali.

Al piano primo i due locali originariamente denominati letto non sono più comunicanti ed uno di questi è diventato cucina; il locale letto non ha accesso al balcone esterno e la finestra presente non sembra soddisfare 1/8 di superficie aeroilluminante; la scala in legno di collegamento al sottotetto ha un posizionamento differente da quanto progettato;

Al piano sottotetto è stato ricavato un servizio igienico, privo di altezza minima e aspirazione forzata. Il tutto come evidenziato nella tavola grafica allegata alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Gassino avvenuto in data 12/12/2024, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 per decorrenza termini Prot.10598 del 08/08/1995; DIA per rifacimento Tetto del 17/05/2000; C.E. n.102/2000 del 30/11/2000 per "Opere in Sanatoria ai sensi dell'Art. 13 L.47/85 e C.E. per copertura terrazzo e chiusura parziale con cortine vetrata". Successivamente negli anni 2006 e 2010 risultano presentate pratiche che non hanno avuto positivo.

A seguito di sopralluogo in loco si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche rispetto alla C.E. 102/2000 del 30/11/2000 e precisamente: La realizzazione della scala esterna di collegamento al piano primo del fabbricato civile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GASSINO TORINESE (TO) - STRADA FORATELLA N.25, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2
 Abitazione in Strada Foratella 25, con accesso da corte in mappa al F. 19 mappale 47, a tre piani fuori terra, con porzione di terreno esclusivo verso sud-est ed a nord-ovest.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 180, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 180, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 177.872,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T
 Autorimessa al piano terreno in Strada Foratella 25, con accesso carraio da corte in mappa al F. 19 mappale 47.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 180, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2	222,34 mq	800,00 €/mq	€ 177.872,00	100,00%	€ 177.872,00
Bene N° 2 - Garage Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T	33,05 mq	500,00 €/mq	€ 16.525,00	100,00%	€ 16.525,00
Valore di stima:					€ 194.397,00

Valore di stima: € 194.397,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di adeguamento igienico sanitario (Realizzazione Antibagno ed adeguamento superficie finestrata)	4500,00	€

Opere Ripristino Rimozione Tettoia	1500,00	€
Pratica edilizia Sanatoria	2500,00	€
Pratica Strutturale	2000,00	€
Aggiornamento Catastale	2000,00	€
Redazione APE	400,00	€
Diritti Catastali	259,00	€
Diritti segreteria Comune	100,00	€
Sanzione	1032,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	9706,00	€

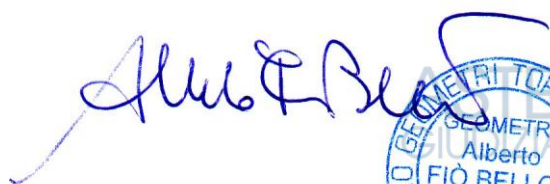
Valore finale di stima: € 170.400,00

Dal valore dell'immobile vengono decurtate le spese che si ritiene di dover affrontare per la regolarizzazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, nella fattispecie: 1) spese per opere di ripristino ed adeguamento igienico-sanitario, 2) spese per la redazione di Sanatoria Edilizia e strutturale oltre diritti e sanzioni, 3) spese per l'aggiornamento catastale oltre i diritti catastali, 4) redazione di Attestato di Prestazione Energetica, per un totale stimato complessivo di €14.291,00 oltre una quota forfetaria del 5% c.ca sul valore di stima vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita ottenendo così un valore finale di STIMA pari a €170.400,00.

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.

Banchette, li 24/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiò Bellot Alberto




- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Normativa PRG
- ✓ Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Rilievo Stato di Fatto
- ✓ Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza e stato civile
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - Prova consegna alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T-1-2
Abitazione in Strada Foratella 25, con accesso da corte in mappa al F. 19 mappale 47, a tre piani fuori terra, con porzione di terreno esclusivo verso sud-est ed a nord-ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 180, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 180, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Area Consolidata a Capacità Insediativa Residua" R1/4a Normato dall'art. 22.2.4 delle Nta.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - Strada Foratella n.25, piano T
Autorimessa al piano terreno in Strada Foratella 25, con accesso carraio da corte in mappa al F. 19 mappale 47.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 180, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SI VEDA STESSO PUNTO BENE 1

Prezzo base d'asta: € 170.400,00