

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. AUGUSTO SALUSTRI

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 10/01/2025 ore 10.15

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 162/2024

PROMOSSA DALLA SOCIETA'

XXXXXXXXXXXX (già XXXXXX.) con sede legale in xxxxxxxxxxxx e, per essa,

XXXXXXXXXXXX (già XXXXXX.) con sede legale in xxxxxxxxxxxx

Rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxx e, dall'Avvxxxxx

e-mail pec: xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

(Creditore Procedente)

CONTRO IL SIGNOR

XXXXXXX XXXXXXX

Nato a xxxxxx) il xxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxx

residente nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx

(Debitore Esecutato)

SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Sintesi Accertamenti	4
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli ed oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	28
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2024 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.335,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 28/01/2008 AI N.RI R.G. N. 4952 - R.P. N. 950 (CFR. ALLEGATO 16);

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE ANNOTATA PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 01/09/2009 AI N.RI R.G. N. 39296 - R.P. N. 5960 (CFR. ALLEGATO 17);

TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 25/07/2024 AI N.RI R.G. N. 32612 - R.P. N. 24701 (CFR. ALLEGATO 18);

Quota colpita:	Pignorata complessivamente la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di MONASTERO DI LANZO (TO) Fraz. Chiaves, Strada della Fontana Sistina senza numero civico
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)	1) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 261, Sub. 19</u> (Cfr. allegato 3) (Cat. A/2 di classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale tot. 55 mq., Rendita Euro 209,17, Via della Fontana n. SN, piano T-2);
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<u>LOTTO UNICO - così composto:</u> Nel Comune di Monastero di Lanzo (TO), Fraz. Chiaves, Via della Fontana Sistina, all'interno di un fabbricato condominiale, denominato Fabbricato A e, più precisamente: a) Un <u>alloggio</u> posto al piano Secondo, contraddistinto con il <u>n.ro "7"</u> , composto da ripostiglio, tinello con angolo cottura, disimpegno, una camera, bagno e porzione di balcone, censito all'N.C.E.U. al Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19; b) Un <u>vano "cantina"</u> pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, posto al piano piano Terra, meglio contraddistinto con il <u>n.ro "VI"</u> nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra; <u>Euro 18.150,00=</u>
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 16.335,00=</u>

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>Attualmente l'unità immobiliare oggetto di perizia, risultava libera e, priva di occupanti; Il sopralluogo è stato effettuato tramite accesso forzoso con l'I.V.G. quale custode.</i>

NOTE DEL CTU

Non vi sono rilevate delle irregolarità edilizie e catastali in merito all'unità immobiliare oggetto di perizia.

INCARICO

All'udienza del 08/09/2024, il sottoscritto xxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxx xxxxxx (xxx), email PEC: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano Secondo, ubicato nel Comune Monastero di Lanzo (TO) – Fraz. Chiaves, Località Sistina, Strada della Fontana Sistina, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano Terra.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito al piano Secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano Terra, composto da piccolo ripostiglio, tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera da letto, oltre a relativo balcone, sito nel Comune di Monastero di Lanzo (TO), Fraz. Chiaves, Strada della Fontana Sistina, posto all'interno di edificio condominiale denominato "Fabbricato A".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito al piano Secondo, ubicato nel Comune Monastero di Lanzo (TO) – Fraz. Chiaves, in Strada della Fontana Sistina, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano Terra.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **XXXXXXX XXXXXX** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Nato a xxxxxxxxxxxx

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

- **XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Di stato libero.

CONFINI

Appartamento di civile abitazione oggetto di perizia, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monastero di Lanzo (TO) al Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19, meglio distinto con il n.ro "7" (sette) nella planimetria del piano Secondo allegata al Regolamento di Condominio, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: ente comune (pianerottolo), altro alloggio del piano meglio distinto con il n.ro "6" (sei), prospetto su ente comune (area scoperta) a due lati, ed altro alloggio del piano meglio distinto con il n.ro "8" (otto);

al piano Terra, vi è il vano cantina pertinenziale, meglio distinto con il n.ro romano "VI" (sei) è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: altro vano cantina distinta con il n.ro romano "VII" (sette), corridoio condominiale ed, altro vano cantina distinta con il n.ro romano "V" (cinque).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,94 mq.	51,60 mq.	1	51,60 mq.	2,52 mt.	2
Balcone scoperto	10,78 mq.	10,80 mq.	0,25	2,70 mq.	0,00 mt.	2
Cantina	2,96 mq.	3,51 mq.	0,20	0,70 mq.	2,50 mt.	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq.		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monastero di Lanzo (TO) al Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19 (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- per costituzione del 01/12/1992 in atti dal 29/05/2000 accatastamento e classamento (n. 9421.19/1992), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Partita 334, Rendita Lire 570.000, intestata alla ("xxxxx xxxxxx xxxx" con sede in xxxxx, C.F. xxxxxxxx);
- per variazione del 01/01/1994, variazione del quadro tariffario, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19, Partita 334, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 3,0 vani, Rendita Lire 405.000 pari ad Euro 209,17;
- per inserimento del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva Superficie Catastale Totale 55 mq., Totale escluse aree scoperte: 52 mq., intestata al (Sig. "xxxxxx xxxxxxxx" nato a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxx)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	261	19		A/2	1	3	55 mq.	209,17 €	T - 2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, l'alloggio di civile abitazione oggetto di perizia appare nel complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, considerando che, l'alloggio non è mai stato abitato e, risulta all'attualità come è stato costruito.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, il vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.

PARTI COMUNI

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonchè per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data del 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n. 18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264 (*Cfr. allegati 25 e 26*), (Regolamento di Condominio richiesto in copia presso l'Archivio Notarile di Torino).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da verifiche non vi sono rilevati eventuali servitù, né censo, né livello.

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonchè per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data del 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n. 18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264 (*Cfr. allegati 25 e 26*), (Regolamento di Condominio richiesto in copia presso l'Archivio Notarile di Torino)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di alloggio di civile abitazione, sito al piano Secondo (3° f.t.), libero su due lati, posto all'interno di edificio condominiale denominato "Fabbricato A" sito nel Comune di MONASTERO DI LANZO (TO), Fraz. Chiaves, Via della Fontana Sistina, con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terra, distinto all'N.C.E.U. al Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19 (Cfr. allegato 3).

L'alloggio di civile abitazione risulta attualmente essere così composto:

- accesso da porta in legno ad un battente (Cfr. fotografia 09) dal vano scala condominiale, dove si accede ad un vano tinello con angolo cottura (Cfr. fotografie 11 e 12);
- subito entrando, a sinistra, vi è un piccolo ripostiglio (Cfr. fotografia 10);
- a destra, vi è un disimpegno (Cfr. fotografia 17);

dal disimpegno, troviamo:

- a sinistra, vi è una camera (Cfr. fotografia 16) con annesso balcone (Cfr. fotografia 19);
- frontalmente, vi è un bagno, dotato di aerazione naturale (Cfr. fotografie 14 e 15); il predetto bagno è dotato di lavabo a colonna, tazza a sedere con cassetta esterna, bidet e, di piatto doccia;

Da vano scala condominiale, si accede al piano Terra, dove vi è un vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, (Cfr. fotografie 05, 06 e 07).

Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta d'ingresso da serramento in legno ad un battente;
- i serramenti esterni sono in legno;
- tutti i pavimenti interni dei vari vani sono realizzati con piastrelle ceramizzate, di varie dimensioni e, di vari colori; tutte le pareti interne sono intonacate al civile.

Al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare se, il relativo boiler sia funzionante o non funzionante.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risultava libero e privo di occupanti.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dai certificati in atti versati in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (*Cfr. allegati 8 e successivi*), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 25/07/2024 ai numeri Rg. n. 32612, Rp. n. 24701 (*Cfr. allegato 18*):

- con Atto di Vendite con accollo di mutuo frazionato in data del 04 agosto 2009 a rogito Notaio Dr. Sergio ROVERA, Repertorio n. 81.199, Raccolta n. 9.341 (*Cfr. allegato 11*), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 14/08/2009 ai numeri Rg. n. 38175, Rp. n. 24809 (*Cfr. allegato 12*), con la quale la Società "XXXXXX XXXXX" (*con sede in xxxxx xxxxxx*) vendeva la piena proprietà, a favore dell'odierno debitore esecutato, Sig. "XXXXXXXX XXXX" (*nato a xxxx (xx il xxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx)*) che, accettava ed acquistava, l'unità immobiliare oggetto di perizia, facente parte dell'edificio condominiale denominato "Fabbricato A", sito nel Comune di MONASTERO DI LANZO (TO), Località Sistina, in Via della Fontana (snc) e, precisamente: a) al piano Secondo (3° ft.) appartamento composto da ingresso, cucina, disimpegno, un locale, bagno e porzione di balcone, con annessa cantina al piano terra; il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19;

- con Atto di Fusione di Società per incorporazione in data del 28 novembre 2007 a rogito Notaio Dr. Antonino FERRARA, Repertorio n. 50339/17862, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 11/12/2007 ai numeri Rg. n. 67567, Rp. n. 39826 (Cfr. allegato 13), a favore della Società "XXXXXX XXXXXX" (con sede in xxxxxxxx xxxxxxxx), contro la Società "XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX" (con sede in xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx), relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, sito nel Comune di MONASTERO DI LANZO (TO), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 9, P.la 261, Sub. 19;

- con Atto di Trasformazione di Società a rogito Notaio Dr. Giovanni Battista RESTANO, registrato a Torino il 16/01/1984 al n. 3433, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 21/01/1985 ai numeri Rg. n. 1870, Rp. n. 1548 (Cfr. allegato 14), a favore della Società "XXXXXX XXXXX" (con sede in xxxxxxxx xxxxxx), contro la Società "XXXXXXXX XXXXX" (con sede in xxxxxxxxxxx xxxxx xxx), relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia;

- con Nota di Trascrizione, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 14/02/1985 ai numeri Rg. n. 3911, Rp. n. 3163 (Cfr. allegato 15bis), venivano trascritto il Verbale di Conciliazione del 20/06/83 R.G.C. n. 10 e, l'Ordinanza Commissariale di omologazione del suddetto verbale n. 1635 del 04/12/1984, dove con i suddetti provvedimenti veniva conciliata al vertenza insorta tra il Comune di Monastero di Lanzo e privati occupatori di terre di uso civico a seguito di vendita, relativamente all'appezzamento di terreno, descritto al Catasto di Monastero di Lanzo al Foglio IX mappale 183, della superficie di mq. 3415, su cui poi verrà realizzato immobile condominiale compendiante l'u.i. oggetto di perizia;

- con Atto di Vendita di terreno comunale in data del 08 settembre 1980, rogato dal Segretario Comunale di Monastero di Lanzo, Rep. 206, registrato all'Ufficio di Ciriè il 21/10/1980 al n. 4046, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 06/11/1980 ai numeri Rg. n. 27032, Rp. n. 21488 (Cfr. allegato 15), a favore della Società "XXXXXXXX XXXXXXXX" (con sede in xxx (xx), xxxx xxxxx x), contro il "XXXXXX XXXXXXXX", relativamente all'appezzamento di terreno, descritto al Catasto di Monastero di Lanzo al

Foglio IX mappale 183, della superficie di mq. 3415, su cui poi verrà realizzato immobile condominiale compendiante l'u.i. oggetto di perizia;

Il primo atto anteriore al ventennio rispetto alla data del pignoramento immobiliare, è rappresentato dall'Atto di Vendita di terreno comunale in data del 08 settembre 1980, rogato dal Segretario Comunale di Monastero di Lanzo, Rep. 206, registrato all'Ufficio di Ciriè il 21/10/1980 al n. 4046, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 06/11/1980 ai numeri Rg. n. 27032, Rp. n. 21488 (Cfr. allegato 15), a favore della Società "XXXXXX XXXXXXXX" (con sede in xxxxxxxxxxxx), contro il "XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX", relativamente all'appezzamento di terreno, descritto al Catasto di Monastero di Lanzo al Foglio IX mappale 183, della superficie di mq. 3415, su cui poi verrà realizzato immobile condominiale compendiante l'u.i. oggetto di perizia;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 18/09/2024 (Cfr. allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



FORMALITA' ORIGINARIA



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

Iscritto all'Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 28/01/2008

Reg. gen. 4952 - Reg. part. 950 (Cfr. allegato 16)

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Notaio Dr.ssa Olivia BARRESI

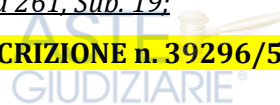
Data: 22/01/2008

N° repertorio: 392

N° raccolta: 304

Per l'u.i. oggetto di perizia, censita al C.F. al Fg. 9, P.IIIa 261, Sub. 19:

Note: N.B. a margine risulta ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 39296/5960



Annotazioni a iscrizioni

- FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Domanda di Annotazione in data del 01/09/2009

Reg. gen. 39296 - Reg. part. 5960 (Cfr. allegato 17)

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxx (xx), C.F. xxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura

Note: Per l'u.i. oggetto di perizia, censita al C.F. al Fg. 9, P.IIIa 261, Sub. 19, si riporta importo pari ad Euro 45.000,00 di capitale e, importo dell'Ipoteca pari ad Euro 90.000,00.





- **Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto all'Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 25/07/2024

Reg. gen. 32612 - Reg. part. 24701 (Cfr. allegato 18)

Verbale di Pignoramento immobili in data del 21/06/2024, Rep. N. 4146

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il XXXXXX, C.F. xxxxxxxx)



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di Torino2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la restrizione dei beni sono pari ad Euro 35,00.
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2024 sono pari ad Euro 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate on line dallo scrivente presso il Comune di Monastero di Lanzo (TO), si riferisce che, il Comune di Monastero di Lanzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (abbreviato in P.R.G.C.), Variante Strutturale n. 2.

Per quanto riguarda il fabbricato condominiale compendiante l'unità immobiliare oggetto di perizia, esso risulta ricadere in "RB" (Residenziale Consolidato) (Art. 37 delle Norme di Attuazione), che, si allega in stralcio alla presente.

Art.37 - Aree RB - tessuto residenziale consolidato

Sono individuate dal PRG le aree **RB** - tessuto residenziale consolidato a prevalente destinazione residenziale, quasi totalmente di recente formazione con caratteristiche morfologiche e tipologiche eterogenee, ove per il grado di saturazione sono incompatibili interventi di completamento ad eccezione dei lotti (LC) perimettrati.

Sono comunque ammessi, limitatamente agli edifici uni - bifamiliari aventi una cubatura determinata con le modalità di cui all'art. 11 delle presenti norme, non superiore a 1.000 mille mc. e con l'osservanza delle distanze dai fabbricati preesistenti e dai confini di cui alla Tabella Normativa, modesti ampliamenti a tantum per adeguamento igienico-funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio preesistente con un minimo di superficie utile di 30mq.

E' altresì ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse o locali di deposito, la cui superficie utile non dovrà comunque superare il 10% della volumetria dell'unità immobiliare ad essa asservita, con un limite massimo di mq. 100 di superficie utile (al netto dei bassi fabbricati esistenti) a servizio delle abitazioni esistenti sprovviste o dotate solo in parte di tali manufatti, privilegiando soluzioni che si inseriscono correttamente nel contesto urbano circostante; per gli stessi è prevista un'altezza massima all'intradosso di 3,00; se emergenti dal terreno per un'altezza media non superiore a m. 0.80 ad accezione della parete d'ingresso, è consentita la costruzione a confine; negli altri casi dovranno essere rispettate le distanze regolamentari previste dalla Tabella di zona; per i bassi fabbricati totalmente interrati dovrà essere rispettato il rapporto fra superficie libera e superficie coperta pari ad 1/2; negli altri casi il rapporto dovrà essere pari ad 1/3.

Nell'ambito della destinazione d'uso a rimesse e locali di deposito, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima all'imposta m. 2,50; per documentata necessità relativa ad esigenze per attività agricole e/o artigianali, l'altezza potrà essere derogata fino ad un massimo di m. 3,00;
- tipologia della copertura a falde.

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia tipo A - B è altresì ammessa la variazione in aumento delle quote dei colmi e delle gronde nella misura massima di m. 0,80, con il rispetto delle distanze previste dal C.C. e D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel caso di preesistenza di pareti finestrate fronteggianti, per la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali recuperati in relazione alle altezze minime previste dal D.M. 5/7/1975, fermo restando che per i soli locali già destinati a residenza e per i quali non sono richiesti interventi di ristrutturazione, possono essere mantenute le altezze interne attuali.

DESTINAZIONE D'USO: nelle zone definite **RB** dal PRG sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZE ED ATTIVITA' PERTINENTI
(autorimesse, legnaie, locali di deposito, cantine)

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO - PICCOLO ARTIGIANATO NON RUMOROSO E NON INDIUINANTE COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di MONASTERO DI LANZO (TO), si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante l'unità immobiliari oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- **Concessione per la Edificabilità n. 59 del 23/07/1977** (Cfr. allegato 27) relativamente alla costruzione di fabbricato uso civile abitazione, da cui si è presa copia, oltre a prendere in copia in stralcio relativo all'elaborato grafico (Cfr. allegato 28);
- **Certificato di Collaudo del 14/12/1979** (Cfr. allegato 29) da cui si è presa copia;
- **Concessione n. 39 del 21/11/1987** (Cfr. allegato 30) relativamente alla costruzione di muro di sostegno con ampliamento strada, da cui si è presa copia, oltre a prendere in copia in stralcio relativo all'elaborato grafico (Cfr. allegato 31);
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 124 del 10/12/1992** (Cfr. allegato 32) relativamente all'aumento di volumetria, per variazione di facciata, per cambio di destinazione d'uso e, per aumento di u.i., da cui si è presa copia, oltre a prendere in copia in stralcio relativo elaborato grafico (Cfr. allegato 33).

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, con quanto visionato nella predetta pratica in Sanatoria, si riferisce che, sussiste corrispondenza catastale e, non vi sono rilevate eventuali irregolarità edilizie e catastali.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da ricerche effettuate in loco, con molte difficoltà da parte dello scrivente, all'attualità non vi è stato individuato nessun amministratore di Condominio e, non si può sapere con esattezza se vi siano eventuali oneri da pagare arretrati o in corso.

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonchè per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data del 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n. 18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264 (*Cfr. allegati 25 e 26*), (Regolamento di Condominio richiesto in copia presso l'Archivio Notarile di Torino).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sull'immobile oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonchè per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data del 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n. 18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264 (*Cfr. allegati 25 e 26*), (Regolamento di Condominio richiesto in copia presso l'Archivio Notarile di Torino).

Qui di seguito, si riporteranno alcuni articoli in stralcio del predetto regolamento di condominio e precisamente:

Art. 2°) Condizioni e vincoli particolari afferenti la proprietà condominiale

Tutte le clausole e condizioni del predetto atto s'intendono qui espressamente richiamate ed accettate. A completamento dello stesso per lo stabile del presente regolamento si stabiliscono le seguenti condizioni:

- 1) È esclusa nel modo più assoluto la sopraelevazione dello stabile e la costruzione di qualsiasi basso fabbricato sull'area libera;
- 2) L'area libera del fabbricato e dai bassi fabbricati contigui è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della residua proprietà dell'Imm. Sistina s.r.l. o di terzi (Fg. 9 n. 261 parte 256-239-255; Fg. 20 n. 169-170-171-172 e 173);

Art. 3°) Proprietà comuni e quote di partecipazione

Costituiscono proprietà comuni indivisibili ed inalienabili a tutti i condomini ed in proporzione delle rispettive quote condominiali risultanti per ogni singolo lotto nella Tabella "A":

- L'area su cui sorge il fabbricato di civile abitazione a 4 piani fuori terra oltre due seminterrati e mansardato e i due corpi di basso fabbricato;
- La residua area libera di terreno condominiale delimitata in planimetria tra le lettere A-B-C-D-A- (parte del mappale F. 9 n. 261);
- Le fondazioni e le strutture portanti in c.a.;
- Le murature perimetrali di chiusura;
- Tutte le murature interne, esclusi i divisori tra camera e camera di pertinenza dei singoli alloggi e i divisori tra unità immobiliari di proprietà comune dei condomini contigui;
- Il tetto della casa;
- L'ingresso della casa;
- L'ascensore;
- I corridoi di disimpegno delle cantine;
- La scala ed il relativo vano;
- Le facciate dello stabile;

- La rete di fognatura verticale ed orizzontale per le acque bianche e nere nonché le relative fosse;
- Gli apparecchi di diramazione della luce elettrica, energia domestica e forza motrice che non siano di proprietà della Società erogatrice e che non siano posti nell'interno di ogni singolo appartamento;
- Le condutture che non siano nell'interno degli alloggi;
- Tutte le opere e manufatti che non sono indispensabili all'uso comune ed alla conservazione dell'edificio e considerati tali per legge e quanto altro stabilito dal Codice Civile. Resta escluso dalle parti comuni il sottotetto che potrà essere adibito a civile abitazione od altro e potrà usufruire delle tubazioni di scarico acque bianche e nere delle tubazioni di distribuzione dell'acqua potabile e di tutti gli altri impianti installati. Qualora si renderà possibile adibire ad abitazione tale sottotetto non sarà dovuta alcuna indennità al condominio per gli allacciamenti ed opere sopra precisate ma dovranno essere variate le tabelle "A", "B", "C" di ripartizione spese.

CAPITOLO IV – RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 9°) Ripartizione delle spese

Tutti i condomini dovranno contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e di decoro le cose comuni elencate nell'art. 3° del presente regolamento, nonché le spese per le opere di innovazione riguardanti le dette cose. Più specificatamente le spese saranno ripartite come segue:

a) *Spese a carico degli alloggi.*

Le spese di amministrazione, assicurazione incendio e R.C. nonché le spese di manutenzione e ripartizione del tetto dello stabile, androncino d'ingresso, impianto acqua, canali bianchi e neri, tubazioni comuni dello stabile, ripartizioni ed abbellimenti alle facciate, tubi di discesa, di gestione ordinaria, nonché tutte quelle a cui per legge sono tenuti a partecipare i Condomini e che non si riferiscono ad un determinato appartamento, saranno a carico di ciascun condomino in base alla quota millesimale attribuita ad ogni singolo lotto e come risulta nella tabella "A";

b) *Spese per l'acqua.*

Le spese per l'acqua potabile saranno ripartite tra tutti i condomini degli appartamenti secondo il numero degli utenti facenti parte di ciascun appartamento.

c) *Spese di manutenzione scala.*

La scala sarà mantenuta e ricostruita dai proprietari dei diversi piani a cui essa serve. La spesa relativa alle riparazioni, decorazioni ed eventuali ricostruzioni della stessa in base a quanto stabilito dall'art. 1124 C.C. è ripartita fra essi per metà in ragione del valore millesimale dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (tab. "B").

d) *Spese manutenzione ascensore.*

L'ascensore sarà mantenuto e riparato dai proprietari dei diversi piani a cui esso serve.

Questa spesa sarà ripartita fra essi per metà in ragione del valore millesimale dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (tab. "C").

e) *Spese manutenzione solai.*

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 1125 C.C. le spese per la manutenzione e ricostruzione solai saranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico dei proprietari del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

f) *Spese manutenzione solai corpi dei bassi fabbricati.*

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai saranno sostenuti in parti uguali dai proprietari dei box. Saranno esonerati dal concorso alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato principale, ad eccezione di quelle relative all'area condominiale.

CAPITOLO V – DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE - DIVIETI

Art. 10°) I comproprietari hanno l'obbligo di usare i locali nel miglior modo secondo le leggi, i regolamenti e le consuetudini. I condomini hanno diritto di affittare i locali di loro proprietà che dovranno essere destinati ad uso esclusivo di civile abitazione ma, pur essendo investiti di tutti i privilegi, della non potranno:

- a) Destinare gli alloggi dell'edificio ad uso industrie rumorose, dannose, odorose, pericolose, incommode al vicinato, sanatorio, gabinetti di cura per malattie infettive e contagiose, scuole di ballo, di musica e di canto, circoli ricreativi, agenzie di pegno ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o che possa menomare le doti e le caratteristiche del fabbricato.
- b) Occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili, di qualsiasi specie, la scala, i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune;
- c) L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si devono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario e non deve comunque impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini.

Art. 11°) E' pure vietato battere tappeti od altro prima delle ore 8 e dopo le ore 10, non è permesso fare rumori, ed è pure vietato l'uso della televisione e della radio ad alto volume, onde evitare disturbo per gli altri condomini od inquilini. E' consentito esclusivamente stendere la biancheria nell'interno dei balconi di ogni alloggio. I giochi dei bambini nel cortile è permesso solo dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 21,00.

Art. 12°) E' tassativamente vietato spaccare legna, rompere carbone negli alloggi, sulla scala e nei ripiani di essa: far ristagnare l'acqua od altri liquidi sul pavimento, tanto da permettere infiltrazioni negli alloggi sottostanti, collocare vasi di fiori e piante sui balconi, finestre, o sui terrazzi senza che siano muniti di ripari fissi e incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio ed in genere fare uso della relativa proprietà contrario alla tranquillità, al decoro ed al rispetto di tutti gli occupanti dello stabile.

Art. 14°) E' vietato inoltre tenere negli alloggi, sui balconi e sui terrazzi, animali che possono essere causa di molestia e disturbo agli altri condomini.

Art. 15°) E' proibito erigere costruzioni, verande o qualsiasi altra opera anche se a carattere precario sui balconi senza il preventivo benessere dell'Assemblea dei Condomini.

- O m i s i s s -

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento e relativo vano cantina pertinenziale ubicato nel Comune di Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina – Fraz. Chiaves

Trattasi di appartamento sito al piano Secondo, oltre a relativo vano cantina pertinenziale al piano Terra, mai abitato, privo di occupanti, in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, privo di impianto di riscaldamento, facente parte di uno stabile condominiale di vetusta edificazione, dotato di impianto di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 19, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

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

Valore di stima del bene: Euro 18.150,00; Prezzo Base d'Asta pari ad Euro 16.335,00

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale";

tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%;

-della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo",

nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Da ricerche di mercato, si sono rilevati i seguenti prezzi: alloggio sito in Strada Passo della Croce di circa 60 mq. Euro 19.500,00; per alloggio di circa 50 mq. sito in Via Fontana Sistina 4, Chiaves, Euro 17.000,00; per alloggio sito in Via Fontana Sistina 68, Euro 19.000,00 di circa 50 mq.; alloggio via Fontana, Chiaves, di circa 58 mq. Euro 29.000,00;

- dalla banca dati dell'“OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI” (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 19), per il Comune di Monastero di Lanzo, per la zona quivi individuata come "Centrale", nel primo semestre dell'anno 2024, per abitazioni civili, con stato conservativo “NORMALE”, variabili da un minimo di € 370,00 ad un massimo di € 550,00 al metro quadro;
- dall'OSSERVATORIO IMMOBILIARE.IT (Cfr. allegato 20), per il Comune di Monastero di Lanzo, per la zona quivi individuata come "Intero territorio comunale", per abitazioni in stabili di 2° fascia, variabili da un minimo di € 316,00 ad un massimo di € 470,00 al metro quadro;
- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I.: Vetustà, privo di Impianto di riscaldamento, Finitura (mediocre), edificio plurifamiliare, formano un Coefficiente correttivo di 0,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento e relativo vano cantina pertinenziale sito nel Comune di Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina – Fraz. Chiaves	55 mq.	550,00 €/mq. X 0,60	€ 18.150,00	100,00%	€ 18.150,00
Valore di stima:					€ 18.150,00

Valore di stima: € 18.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore Euro 18.150,00 - x (0,10%, da sottrarre € 1.815,00): Euro 16.335,00

Prezzo Base d'Asta: € 16.335,00

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.

Gassino Torinese, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stefano CROVERI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO 1)** RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ **ALLEGATO 2)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI MONASTERO DI LANZO (TO) AL **FG. 9, P.LLA 261, SUB. 19** (Categoria A/2, Classe 1) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3)** VISURA STORICA CATASTALE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 4)** ESTRATTO DI MAPPA, RELATIVO U.I. DISTINTA AL C.T. DEL COMUNE DI MONASTERO DI LANZO (TO) AL **FG. 9, P.LLA 261** IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 5)** VISURA STORICA PER IMMOBILE, DISTINTA AL C.T. AL FG. 9 P.LLA 261 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 6)** ELABORATO PLANIMETRICO, RELATIVO U.I. DISTINTA AL C.T. DEL COMUNE DI MONASTERO DI LANZO (TO) AL **FG. 9, P.LLA 261** IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 7)** ELENCO DEI SUBALTERNI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 8)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SUL SIG. "XXXXXX XXXXX", AGGIORNATO ALLA DATA DEL 08/12/2024, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 9)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULLA SOCIETA' "XXXXXX XXXXX", AGGIORNATO ALLA DATA DEL 18/09/2024, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 10)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULLA SOCIETA' "XXXXXX XXXX", AGGIORNATO ALLA DATA DEL 18/09/2024, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 11)** ATTO DI VENDITE CON ACCOLLO DI MUTUO FRAZIONATO IN DATA DEL 04 AGOSTO 2009 A ROGITO NOTAIO DR. SERGIO ROVERA, REPERTORIO N. 81.199, RACCOLTA N. 9.341, IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE;
- ✓ **ALLEGATO 12)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 14/08/2009 AI N.RI 38175/24809 IN COPIA;

- ✓ **ALLEGATO 13)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 11/12/2007 AI N.RI 67567/39826 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 14)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 21/01/1985 AI N.RI 1870/1548 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 15)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 06/11/1980 AI N.RI 27032/21488 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 15bis)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 14/02/1985 AI N.RI 3911/3163 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 16)** NOTA DI ISCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 28/01/2008 AI N.RI 4952/950 IN COPIA (IPOTECA VOLONTARIA);
- ✓ **ALLEGATO 17)** DOMANDA DI ANNOTAZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 01/09/2009 AI N.RI 39296/5960 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 18)** NOTA DI TRASCRIZIONE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, DEL 25/07/2024 AI N.RI 32612/24701 IN COPIA (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE);
- ✓ **ALLEGATO 19)** QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) RELATIVE AL 1 SEMESTRE 2024 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 20)** ALTRE QUOTAZIONI IMMOBILIARI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 21)** NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22)** CERTIFICATO DI RESIDENZA IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23)** CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** EMAIL CON L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI NAPOLI, IN COPIA;

- ✓ **ALLEGATO 25)** DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO A ROGITO NOTAIO DR. OSCAR SEBASTIANELLI IN DATA DEL 04/06/1993, REP. N. 99623, IN COPIA CONFORME CON RELATIVE PLANIMETRIE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26)** NOTA DI TRASCRIZIONE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, DEL 18/06/1993 AL N.R.I 16021/11264 IN COPIA;
- ✓
- ✓ **ALLEGATO 27)** CONCESSIONE PER EDIFICABILITA' N. 59 DEL 23/07/1977 (RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28)** PROGETTO IN STRALCIO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 29)** CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 14/12/1979, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 30)** CONCESSIONE N. 39 DEL 21/11/1987 (PER MURO DI SOSTEGNO CON AMPLIAMENTO STRADA) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 31)** PROGETTO IN STRALCIO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE N. 39 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 32)** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 124 DEL 10/12/1992 (PER AUMENTO VOLUMETRIA, PER VARIAZIONE DI FACCIATA, X CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, PER AUMENTO U.I.) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 33)** PROGETTO IN STRALCIO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE N. 39 IN COPIA;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e relativo vano cantina pertinenziale ubicato nel Comune di Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina - Fraz. Chiaves;

Trattasi di appartamento sito al piano Secondo, oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Terra, mai abitato, privo di occupanti, in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, privo di impianto di riscaldamento, facente parte di uno stabile condominiale di vetusta edificazione, dotato di impianto di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 19, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 16.335,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.335,00

Bene N° 1 - Appartamento e relativo vano cantina pertinenziale			
Ubicazione:	nel Comune Monastero di Lanzo (TO) – Fraz. Chiaves, Strada della Fontana Sistina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e relative vano cantina pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 9, Part. 261, Sub. 19</u> , Categoria A/2, Classe 1, consistenza 3 vani, Rendita Euro 209,17	Superficie	55 mq.
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, l'alloggio di civile abitazione oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni. Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si può riferire che, il vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia appare nel complesso in mediocri condizioni di manutenzioni e conservazioni.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito al piano Secondo oltre a relativo vano cantina pertinenziale al piano terra, privo di impianto di riscaldamento, mai stato abitato, facente parte di uno stabile condominiale di vetusta edificazione, dotato di impianto di ascensore.		
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

Trascrizioni

- Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto all'Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 25/07/2024

Reg. gen. 32612 - Reg. part. 24701 (Cfr. allegato 18)

Verbale di Pignoramento immobili in data del 21/06/2024, Rep. N. 4146

Quota: 1/1

A favore di XXXXXX XXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxx)

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

FORMALITÀ DA RESTRINGERE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

FORMALITA' ORIGINARIA

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto all'Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 28/01/2008
Reg. gen. 4952 - Reg. part. 950 (Cfr. allegato 16)
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxxx)
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxxx)
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Notaio Dr.ssa Olivia BARRESI
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 392
N° raccolta: 304

Note: N.B. a margine risulta ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 39296/5960

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Domanda di Annotazione in data del 01/09/2009
Reg. gen. 39296 - Reg. part. 5960 (Cfr. allegato 17)
Quota: 1/1
A favore di XXXXXX XXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
Formalità a carico della procedura
Note: Per l'u.i. oggetto di perizia, censita al C.F. al Fg. 9, P.lla 261, Sub. 19, si riporta importo pari ad Euro 45.000,00 di capitale e, importo totale pari ad Euro 90.000,00.