

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappino Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare
184/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	13
Provenienze ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima e formazione lotti.....	20

ALLEGATI:

- 1- Regolamento di Condominio;
- 2- Corredo fotografico;
- 3- Visure storiche catastali, schede catastali;
- 4- Atto di compravendita;
- 5- Norme tecniche di attuazione (NTA) e estratto P.R.G.C.;
- 6- Pratiche edilizie;



Con provvedimento del 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Giovanni Chiappino, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n. 8632, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea, con studio professionale in Piazza della Repubblica, 16/D - 10019 - Strambino (TO), email studiochiappino@gmail.com, PEC giovanni.chiappino@geopec.it, Tel. 0125 18 95 591, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico mediante giuramento telematico.

Il mandato veniva riferito al quesito consultabile presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Ivrea - Ufficio Esecuzioni, il cui contenuto è da considerarsi parte integrante della presente relazione di perizia.

"L'Esperto", dalla disamina degli atti e dalla documentazione fornitagli e reperita presso gli enti depositari competenti ed a seguito di sopralluoghi in sito, si pregia riferire quanto in appresso:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**

- ✓ Appartamento (unità abitativa con cantina e balcone) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, 21 piano S1-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°19'57"19 N e Longitudine 07°37'58"05 E)

- **Bene N° 2**

- ✓ Autorimessa (unità comunicante con la cantina) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, 21 piano S1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°19'57"19 N e Longitudine 07°37'58"05 E)

Rivara, è un centro artigianale, produttivo e agricolo della Città Metropolitana di Torino, si trova a circa 40 chilometri dal capoluogo piemontese, situato a 392 m. s.l.m., ha una superficie territoriale comunale di 12,55 kmq. e vanta una popolazione di circa 2.500 abitanti, sul territorio sono presenti, Uffici Postali, Sportelli Bancari, Farmacie diverse tipologie di attività commerciali ed artigianali/produttive. Il paese, gode inoltre di una comoda accessibilità alla rete viaria e ai trasporti, sia urbani, sia extra urbani che lo collegano con i centri limitrofi.

Il territorio di Rivara, è limitrofo ai comuni di: Barbania, Busano, Forno Canavese, Levone, Pertusio, Prascorsano, Pratiglione, San Ponso.



BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di un'unità abitativa (appartamento con cantina - contraddistinte rispettivamente con il numero interno 7 e 15), poste rispettivamente al piano secondo, primo e al piano seminterrato di un complesso immobiliare a regime condominiale¹ convenzionalmente denominato "Condominio Belvedere 1".

Il suddetto complesso edilizio, edificato agli inizi degli anni 70, si eleva a quattro piani fuori terra oltre seminterrato ed è libero su quattro lati oltre ad aree comuni pertinenziali, il tutto ubicato nel concentrico del Comune di Rivara e più precisamente in Corso Giuseppe Mazzini n.c. 12 già 16/1, 21.

Sono inoltre comprese nella vendita le ragioni di comproprietà afferenti i locali in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detto locale fan parte, tali considerate per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

L'unità abitativa in parola composta catastalmente da una sola cellula abitativa è così distribuita:

Piano Secondo: ingresso, ripostiglio, soggiorno/tinello, cucinino, servizio igienico, camera da letto, balcone;

Piano Primo/Secondo: verso cortile interno, metà del balconcino accessibile da pianerottolo del vano scala immediatamente sottostante al piano dell'alloggio di cui sopra;

Piano Seminterrato: cantina pertinenziale di fatto oggi accorpata e comunicante con il bene 2 quale l'autorimessa;

Al complesso immobiliare in esame, si giunge comodamente dalla via pubblica (Corso Mazzini), per poi svoltare sull'area pertinenziale interna, ove è posto l'accesso e si estende l'ampia area di transito carraio e pedonale gravata inoltre da servitù a favore di terzi.

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

¹ Regolamento di Condominio; ALLEGATO 1



**BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1),
UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1**

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di una porzione di fabbricato destinato catastalmente come autorimessa e contraddistinta con la lettera interna L (oggi accorpata e comunicante di fatto con la cantina facente parte del bene n. 1) e posta al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale denominato "Belvedere 1".

La porzione di fabbricato, è così composta:

Piano seminterrato: autorimessa, (oggi accorpata e comunicante con la cantina facente parte del bene n. 1);

Al locale si accede dalla rampa condominiale per poi giungere nella corte/area di manovra condominiale comune.

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

LOTTO UNICO²

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**

- ✓ Appartamento (unità abitativa con cantina e balcone) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, 21 piano S1-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°19'57"19 N e Longitudine 07°37'58"05 E)

- **Bene N° 2**

- ✓ Autorimessa (unità oggi comunicante con la cantina) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, piano S1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°19'57"19 N e Longitudine 07°37'58"05 E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) –
CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1**

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1),
UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1**

² Corredo fotografico interno ed esterno; ALLEGATO 2



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, salvo la presenza dell'estratto di catasto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

Coerenze generali appartamento: alloggio n. 6, vuoto su area condominiale, alloggio n. 8, vano scale con annessi.

Coerenze generali cantina: autorimessa L, corridoio comune, la cantina n. 14, il blocco autorimesse, l'area condominiale.

Coerenze generali balcone: altra porzione di balcone, il vano scale, altra uiu, vuoto su area condominiale.

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Coerenze generali: autorimessa I, la cantina n. 15 di proprietà, il blocco autorimesse, l'area condominiale.



CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento/abitazione		60,91 mq*	1,00	60,91 mq*	2,90-	2
Balcone scoperto		6,64 mq*	0,25	1,66 mq*		2
Balcone scoperto		5,86 mq*	0,20	1,17 mq*		1
Cantina		9,98 mq*	0,20	1,99 mq*	2,48	S1
Totale superficie convenzionale:				65,73 mq*		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,73 mq*		

* La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è buono. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa		13,00 mq*	1,00	13,00 mq*	2,48 m.	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq*		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq*		

* La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è buono. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

L'ente immobiliare oggetto di stima, risulta attualmente così allibrato al Catasto Edilizio Urbano³:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graff.
	6	29	6		A2	1	3,5		253,06	S1-1	

NOTA: La vigente visura catastale storica, indica piano 1° in luogo del piano S1- 2°-1 e riporta un numero civico errato, oltre a non riportare l'annotazione della Dichiarazione di Successione in morte della Sig. OMISSIS in quanto mai eseguita.

E così allibrato al Catasto Terreni³:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	S u b.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dom.	Reddito agr	Graf.
6	29				Ente urbano		38 70			

Corrispondenza catastale

I beni in analisi, risultano tutt'ora intestati alla Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà.

A seguito di attenta disamina dei carteggi catastali reperiti, si segnala che non sussiste alcun elaborato planimetrico inerente l'intero complesso edilizio atto a definire le singole proprietà e le parti comuni.

Le schede catastali correnti per le motivazioni meglio riportate al paragrafo "regolarità edilizia" riportano pressochè una corretta distribuzione interna salvo lievi divergenze metriche e di rappresentazione compreso l'errato posizionamento delle aperture verso il balcone, pertanto richiamato il D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, si consiglia di procedere prima della vendita alla predisposizione di giuste rettifiche catastali da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino – catasto urbano onde così aggiornare le minimali discrepanze e secondo il

³ Visure storiche catastali, estratto di mappa catastale, schede catastali ; ALLEGATO 3



reale stato dei luoghi; il costo ipotizzato per dette attività comprensiva dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 500,00 oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Qualora il G.E. non ritenesse procedere all'aggiornamento suddetto, si precisa che tale apprestamento rimarrà a carico del futuro compratore.

DATI CATASTALI

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1),
UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1**

L'ente immobiliare oggetto di stima, risulta attualmente così allibrato al Catasto Edilizio Urbano³:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graf. f.
	6	29	25		C6	2	12		47,72	S1	

Corrispondenza catastale

I beni in analisi, risultano tutt'ora intestati alla Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà.

A seguito di attenta disamina dei carteggi catastali reperiti, si segnala che non sussiste alcun elaborato planimetrico inerente l'intero complesso edilizio atto a definire le singole proprietà e le parti comuni.

La scheda catastale corrente per le motivazioni meglio riportate al paragrafo "regolarità edilizia", differisce dallo stato dei luoghi odierno, pertanto richiamato il D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, si consiglia di procedere prima della vendita alla predisposizione di giuste rettifiche catastali da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino – catasto urbano onde così aggiornare la documentazione secondo lo stato dei luoghi; il costo ipotizzato per dette attività comprensiva dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 500,00 oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Qualora il G.E. non ritenesse procedere all'aggiornamento suddetto, si precisa che tale apprestamento rimarrà a carico del futuro compratore.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Si confermano gli adempimenti di cui ai paragrafi “corrispondenza catastale” e “regolarità edilizia”, precisando che qualora il G.E. non ritenesse procedere agli aggiornamenti suddetti, tali apprestamenti rimarranno totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

A seguito dei sopralluoghi esperiti ed in relazione ad eventuali opere da eseguire con urgenza sui beni che potrebbero arrecare un'imminente stato di pericolo, nulla si osserva in merito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Le porzioni immobiliari in oggetto con la relative pertinenze, verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compresa ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente con la proporzionale quota di diritti di proprietà sulle parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili del condominio per legge, uso, consuetudine e la correlativa partecipazione alle spese generali e con tutti gli obblighi meglio descritti nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio depositato a Rogito Notaio OMISSIS del 15.12.1973 Repertorio 105910 e s.m.i..

Agli immobili oggetto della presente procedura competono:

44/1000 in capo all'alloggio per partecipazione alle spese generali delle parti comuni;

12/1000 in capo all'autorimessa per partecipazione alle spese generali delle parti comuni;

Salva la partecipazione alle spese particolari nelle quote previste dalle tabelle allegato al Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1



**BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1),
UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1**

Considerato che non risultano disponibili banche dati comunali o territoriali riferite precisamente ai gravami di censo, livello e usi civici, l'esponente non è in grado di riferire sugli argomenti, seppur dalla sommaria consultazione di alcuni atti di provenienza i cespiti in parola non parrebbero gravati da limitazioni in tal senso.

Per quanto concerne eventuali servitù, si precisa che il tutto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ivi compresa ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, che rimarranno integralmente in capo all'aggiudicatario.

Rimangono inoltre invariati eventuali altri aggravii, e per qualsivoglia altro diritto qui non riportato, si rimanda integralmente agli atti di provenienza, al regolamento di condominio o come da diritti sin d'ora praticati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) –
CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1**

**BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1),
UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1**

Caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale:

Struttura di elevazione: – ossatura portante in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio presumibilmente a cassa vuota ed esternamente rifinito con parti in mattone faccia a vista, il tutto dello spessore di circa 35-40 cm.; considerata l'epoca di realizzazione, si ritiene assente l'interposizione di isolanti termo-acustici; ad una visione esterna la stessa si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Struttura orizzontale: - costituita da solai piani verosimilmente in latero-cemento dello spessore di circa 20-25 cm., intonacati al civile e visivamente in discreto stato di conservazione;

Struttura di collegamento: i piani sono raggiungibili mediante scala interna in cemento armato, opportunamente rivestita in materiale simil marmo di colore chiaro; è altresì presente l'ascensore condominiale regolarmente funzionante.

Copertura, a falde inclinate con presunta piccola e grossa orditura in legno e sovrastante manto



costituito da tegole in laterizio. Non è stata possibile l'ispezione e pertanto non si è in grado di definirne lo stato manutentivo e conservativo.

Finiture esterne: Parte dei fronti esterni è intonacata a base cementizia e tinteggiata con tonalità pastello con interposto rivestimento in mattone faccia a vista di colore rosso. I balconi sono totalmente realizzati in cemento armato con evidenti segni di infiltrazioni e di distacchi di intonaci, tutti i davanzali e le soglie sono in materiale simil marmo.

serramenti esterni: vetusti serramenti a doppio e singolo battente in legno impregnato - colore noce chiaro, con interposizione di parti vetrate ad elemento singolo, sono altresì muniti di usurate e non del tutto funzionanti tapparelle avvolgibili manuali in pvc. In conclusione si può affermare, che sia i serramenti che gli avvolgibili, riversano in scadenti condizioni manutentive e conservative e pertanto bisognosi di rinnovamento.

area esterna: ad ovest area esterna comune ad uso cortile, area di manovra, formata da pavimentazione in calcestruzzo in pessimo stato conservativo.

L'unità abitativa (appartamento) internamente risulta:

PIANO SECONDO:

Finiture interne ed esterne: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati con tonalità pastello, pavimenti in piastrelle quadrangolari risalenti all'epoca di costruzione in scadente stato conservativo. Il servizio igienico di dubbio funzionamento, è dotato di tutti gli arredi fissi (wc, bidet, lavabo, vasca), del tipo smaltato di colore bianco ed è rivestito alle pareti con piastrelle di color rosato, il tutto risalente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Il balcone, risulta pavimentato con vecchie ed originarie piastrelle del tipo "Klinker" di colore rosso. Sono presenti ringhiere con struttura in ferro e parapetti in vetro.

serramenti interni: vecchio portoncino d'ingresso di lontana installazione totalmente da sostituire, vetuste porte interne di colore bianco con invetriate anch'esse necessitanti di rinnovamento.

Si precisa che lo stato interno dell'abitazione si può definire all'attualità in condizioni igienico - sanitarie scadenti e non immediatamente abitabile stante i sintomi di abbandono ed inutilizzo.

Impianti generali: si apprende che l'edificio nonché l'unità abitativa, risulta allacciata alla fognatura comunale ed è dotata di collegamento all'acquedotto e alle reti di erogazione dell'energia elettrica. Il vetusto impianto elettrico posto nell'alloggio è del tipo sotto traccia,

inoltre e sempre di vecchia costituzione è l'impianto televisivo, telefonico e citofonico; alla data del sopralluogo non è stato possibile constatare il loro corretto funzionamento.

Il riscaldamento dell'unità abitativa avviene mediante il sussidio di corpi radianti (termosifoni), presumibilmente in ghisa e dotati di contabilizzatori, alimentati da caldaia centralizzata condominiale a gas metano. Va aggiunto che nel servizio igienico è altresì presente un boiler elettrico presumibilmente per garantire l'acqua sanitaria.

Il locale cantina internamente risulta:

PIANO SEMINTERRATO:

Finiture interne: soffitto e pareti intonacati. La pavimentazione è costituita nella zona cantina da precario battuto in c.l.s. e nella zona autorimessa da vecchie piastrelle del tipo "Klinker" ormai usurate, macchiate ed obsolete e dunque bisognose di sostituzione. I locali sono inoltre provvisti di vetusti impianti di illuminazione sotto traccia e sono dotati di aperture di areazione verso l'esterno. Infine la vetusta porta di accesso ad apertura manuale è in metallo di colore verde scuro, ed è necessitante di attenta verniciatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Durante l'accesso, avvenuto alla presenza del custode giudiziario designato quale l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (IVG), non essendo disponibile il Curatore dell'Eredità Giacente morendo dismessa della Sig. OMISSIS, si constatava che sia l'unità abitativa, la cantina e l'autorimessa risultano libere da persone e/o cose oltrechè in disuso da svariato tempo stante gli evidenti segni di abbandono e incuria. Si precisa che non è stato possibile visionare la proprietà di metà del balcone posto tra piano primo e secondo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA E BALCONE, UBICATO A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1),
UBICATA A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1973 al 21/04/2019	OMISSIS NATA A CAMAGNA IL 30/08/1922 TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	Atto di compravendita⁴			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. OMISSIS	15/12/1973	105916	17284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI TORINO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	14/01/1974	2293	1982
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/04/2019 ad OGGI	EREDITA' GIACENTE DI OMISSIS NATA A CAMAGNA IL 30/08/1922 TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/1 CURATORE DOTT. OMISSIS SI PRECISA CHE NON RISULTA AGLI ATTI LA TRASCRIZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIG. OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

**NOTA: SI EVIDENZIA SIN D'ORA CHE NON RISULTA TRASCRTTA E PRESENTATA LA
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIG.RA OMISSIS, PERTANTO
PRIMA DI QUALSIVOGLIA ALIENAZIONE SARÀ INDISPENSABILE LA PRESENTAZIONE
DEL SUDETTO ADEMPIMENTO.**

⁴ Atto di compravendita; ALLEGATO 4



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Dai Certificati ipo-catastali, depositati a corredo della procedura e secondo l'ex art. 567 comma 2 c.p.c., e dall'esito emerso dai competenti registri catastali ed immobiliari, risultano (a tutto il 19 dicembre 2024), a carico dei beni in oggetto per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione nel Decreto di Trasferimento in modo da poter considerare liberi da trascrizioni e iscrizioni gli immobili in parola:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino 2 il 12/09/2024
Reg. gen. 37610 - Reg. part. 28467
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Presunto costo degli oneri di cancellazione della formalità: € 294,00

Resta inteso che a detti importi andrà aggiunto l'onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione/restrizione con il programma ministeriale "Unimod", la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro delle note stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. **Tutti gli oneri e le spese necessari alle predette cancellazioni, resteranno in capo all'aggiudicatario.**



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)⁵ di Rivara, individua tutto il compendio immobiliare in argomento in zona "RE" – area a capacità insediativa esaurita (art. 23 N.T.A.).

Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorgono i cespiti si rimanda a quanto puntualmente indicato sul sito dell'ente comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) – CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47, si da atto che gli stabili in oggetto come rilevabile dai titoli edilizi rinvenuti sono stati edificati successivamente al 01/09/1967.

A seguito di domanda scritta rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rivara, presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente, sono state rinvenute e consegnate dal funzionario preposto le seguenti pratiche edilizie:

❖ **Licenza edilizia n. 93/72 del 11 settembre 1972⁶**, presentata a cura del Sig. OMISSIS, per "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra".

Non sono stati forniti/reperiti i certificati di inizio e fine lavori.

❖ **Licenza edilizia n. 35/73 del 16 aprile 1973**, presentata a cura del Sig. OMISSIS, per "variante interna al 4° piano".

Con provvedimento del 30/07/1976 il fabbricato veniva dichiarato abitabile.

❖ **Concessione edilizia n. 79/77 del 19 dicembre 1977**, presentato a cura del Sig. OMISSIS,

⁵ Estratto PRGC e NTA - ALLEGATO 5

⁶ Copia pratica edilizia, abitabilità, collaudo statico -ALLEGATO 6



per "costruzione di basso fabbricato completamente interrato".

Con riferimento alle opere strutturali correlate alle succitate pratiche edilizie, occorre segnalare che presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente non sono stati rinvenuti dal funzionario preposto carteggi inerenti la Denuncia Strutturale, salvo il Collaudo Statico datato 11 maggio 1973 a firma dell'Ing. OMISSIS.

Dallo stesso Collaudo Statico, si apprende però che la Denuncia Strutturale è stata depositata presso il Genio Civile di Torino il 05 ottobre 1972 al n. 3159.

Dal preliminare raffronto con gli elaborati grafici rinvenuti a corredo della Licenza n. 93/72 seppur caratterizzata da una sola pianta tipo e da una sola sezione oltre a non essere aggiornati secondo le puntuali prescrizioni tecniche contenute all'articolo 10-11-12-13-14 della suddetta licenza e lo stato dei luoghi, è possibile affermare che tutto sommato la distribuzione interna e le destinazioni d'uso dell'unità abitativa salvo lievissime carenze di rappresentazione e geometriche, corrispondono con quanto licenziato.

Per quanto concerne la cantina e l'autorimessa, si rilevano difformità interne consistenti nella demolizione del muro e porta di separazione tra i due locali, pertanto attualmente gli stessi risultano uniti a formare un sol corpo ad uso autorimessa. Occorre inoltre segnalare che la cantina (denominata n. 20 in atto n. 15), parrebbe avere una superficie più ampia rispetto a quanto autorizzato, rilevato che oggi ricomprende anche una superficie a suo tempo individuata come corridoio comune, oltre ad avere un differente accesso sempre dal corridoio comune.

Va altresì aggiunto che anche le altezze interne dei locali seminterrato ove sono ubicati la cantina e l'autorimessa, differiscono in diminuzione dall'originaria licenza edilizia, ovvero da 2,90 m. a 2,48 m. circa.

Infine si dà atto che non sono stati eseguiti accertamenti plano-volumetrici sull'intero edificio condominiale e sulle parti comuni.

Ciò detto, le opere minori riguardanti l'abbattimento del muro tra cantina e autorimessa e altre inesattezze, salvo più precise verifiche e nel rispetto delle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, potranno essere precisate/regolarizzate, mediante l'approntamento di Comunicazione di Inizio attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36

(accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art. 13) s.m.i.

Lo scrivente puntualizza e ricorda comunque, che per procedere alla Sanatoria Edilizia, la normativa vigente richiede la conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente sia alla data della richiesta di Sanatoria che alla data della realizzazione delle opere ritenute difformi; periodo temporale che lo scrivente non è in alcun modo in grado di definire con esattezza in quanto personalmente estraneo ai luoghi ed ai fatti.

E' consigliabile che detta domanda edilizia in sanatoria, venga concordata preventivamente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Rivara. La stessa dovrà essere presentata a cura dell'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria come peraltro dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra descritto.

Il presunto costo per approntare la pratica edilizia in sanatoria sopra citata, compresi i diritti inerenti e l'oblazione da versare al Comune di Rivara si aggira approssimativamente in € 2.800,00, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti oggi non determinabili e quantificabili, mentre nel caso di messa in ripristino del muro interno dovuta a fattori di sicurezza i presunti costi si ipotizzano non superiori ad € 2.500,00.

Per quanto concerne eventuali altre difformità anche di carattere comune e che coinvolgono i parametri di altezza, volume, superfici coperte e di ubicazione sul lotto ecc. ecc., in considerazione del contesto in cui è ubicato il complesso edilizio e l'estensione dello stesso, non è possibile in questa fase verificare e dichiarare con estrema certezza se sussistano ulteriori difformità e se siano effettivamente sanabili ed i relativi costi, ciò unicamente fattibile per opera di un accurato e puntuale rilievo metrico dei luoghi a cui dovrà seguire giusta restituzione grafica associata allo svolgimento di ricerche tecniche e complesse analisi e conteggi per verificare il pieno rispetto dei parametri urbanistici e civilistici che disciplinavano e disciplinano gli interventi in detta area urbanistica.

Lo scrivente si rende disponibile a tali verifiche e analisi prima dell'ordinanza di vendita se espressamente autorizzato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e dai creditori procedenti, viceversa le eventuali pratiche di regolarizzazione/aggiornamento, dovranno essere avanzate a cura dell'aggiudicatario e nel caso di coinvolgimento delle parti comuni approfondite e discusse

anche con il "OMISSIS" al fine di avanzare eventuali istanze congiunte in tal senso.

Salvo diversi intendimenti dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, resta in ogni caso inteso che nel caso in cui, non sia perseguibile nè la regolarizzazione, nè la fiscalizzazione delle eventuali discrepanze rinvenute, talune messe in ripristino dei luoghi e/o talune parziali e/o totali demolizioni/rimozioni, ricadranno integralmente sugli aggiudicatari e nel caso sul condominio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Da una interrogazione telematica presso il SIPEE - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, risulta **provvista** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. avente codice identificativo n. 2019 112691 0410 del 05/06/2019 e classe energetica "F", indice di prestazione energetica 184,74 KWh/m² annuo.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Va infine aggiunto, che non si sono potute accertare eventuali altre pendenze e spese (Imu, Tari, ecc. ecc.), relative al fabbricato oggetto di stima; si consiglia pertanto prima dell'acquisto di prendere tempestivi contatti con l'Ufficio Tributi del Comune di Rivara.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA, UBICATO A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1 E 2 E 1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA (UNITA' COMUNICANTE CON LA CANTINA DI CUI AL BENE 1), UBICATA A RIVARA (TO) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI NC. 12 GIA' 16/1, 21 PIANO S1

Dalle informazioni assunte i beni in parola risultano costituiti in condominio.

A tal proposito e dalle informazioni assunte, le unità immobiliari in parola, dipendono dal Regolamento di Condominio a Rogito Notaio OMISSIS del 15.12.1973 Repertorio 105910 e s.m.i. al quale il futuro aggiudicatario dovrà puntualmente attenersi.

Per qualsivoglia altra obbligazione non riportata nella presente relazione, si demanda integralmente a quanto contenuto nel Regolamento sopra menzionato ed ai titoli di provenienza.

E' doveroso sottolineare, così come riferito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore Rag. OMISSIS, che in capo all'unità immobiliare in esame sono tutt'ora pendenti i seguenti contributi condominiali alla data del 27.11.2024:

Consuntivo 2022/23	€ 2260,58
Preventivo 2023/24	€ 516,40
Preventivo straordinario	€ 262,75
Gestione riscaldamento ditta [REDACTED]	€ 1726,08
Fattura Avv. [REDACTED] per anticipazioni Decreto Ingiuntivo pignoramento immobile	€ 307,00
Contributo unificato per richiesta Decreto Ingiuntivo	€ 77,00
Fattura Geom. [REDACTED] per trascrizione pignoramento immobile e predisposizione certificazioni ipo-catastali	€ 1327,75

e per un totale di € 6.477,56

Saranno inoltre da computarsi e da tenere in considerazione le spese già maturate oltre la data del presente elaborato e quanto maturerà entro la data di aggiudicazione.

Si segnala ai sensi del secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del Codice Civile e s.m.i., che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (codice 1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'attribuzione del valore di stima ai singoli beni, rappresenta l'aspetto più spinoso da affrontare, in quanto occorre tenere in considerazione i molteplici aspetti precedentemente esaminati, in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto infliggere pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare, per il quale, non vi sono previsioni di una ripresa a breve termine.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è il così detto "comparativo sintetico e/o per confronto diretto, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti.

Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica e tecnologica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti appunto i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

A tal riguardo, l'esponente ha provveduto a consultare i dati immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), quale organismo avente l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare mediante la creazione e gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, al fine di fornire una rilevazione autonoma, sull'intero territorio nazionale e riferita sia alle quotazioni dei valori medi immobiliari che alle locazioni.

E' stata altresì interrogata la banca dati del portale "immobiliare.it", pertanto a seguito delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuti quindi presenti la consistenza e le peculiarità degli oggetti di stima nel suo complesso e considerate le sue ubicazioni, condizioni dotazioni, irregolarità, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, lo scrivente ritiene attribuibile agli enti immobiliari oggetto di stima i valori sotto riportati.

Considerato che il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà di un fabbricato con pertinenza e annesso locale autorimessa, per una maggior appetibilità alla vendita si procede alla formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutata è persona fisica, detto immobile non può essere assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A., pertanto sarà sottoposto alle imposte di registro e ipotecarie di legge.

LOTTO UNICO

• **Bene N° 1**

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di un'unità abitativa (appartamento con cantina - contraddistinte rispettivamente con il numero interno 7 e 15), poste rispettivamente al piano secondo, primo e al piano seminterrato di un complesso immobiliare a regime condominiale convenzionalmente denominato "Condominio Belvedere 1".

Il suddetto complesso edilizio, edificato agli inizi degli anni 70, si eleva a quattro piani fuori terra oltre seminterrato ed è libero su quattro lati oltre ad aree comuni pertinenziali, il tutto ubicato nel concentrico del Comune di Rivara e più precisamente in Corso Giuseppe Mazzini n.c. 12 già 16/1, 21.

Sono inoltre comprese nella vendita le ragioni di comproprietà afferenti i locali in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detto locale fa parte, tali considerate per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

L'unità abitativa in parola composta catastalmente da una sola cellula abitativa è così distribuita:

Piano Secondo: ingresso, ripostiglio, soggiorno/tinello, cucinino, servizio igienico, camera da letto, balcone;

Piano Primo/Secondo: verso cortile interno, metà del balconcino accessibile da pianerottolo del vano scala immediatamente sottostante al piano dell'alloggio di cui sopra;

Piano Seminterrato: cantina pertinenziale di fatto oggi accorpata e comunicante con il bene 2 quale l'autorimessa;

Al complesso immobiliare in esame, si giunge comodamente dalla via pubblica (Corso Mazzini), per poi svoltare sull'area pertinenziale interna, ove è posto l'accesso e si estende l'ampia area di transito carraio e pedonale gravata inoltre da servitù a favore di terzi.

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

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

• **Bene N° 2**

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di una porzione di fabbricato destinato catastalmente come autorimessa e contraddistinta con la lettera interna L (oggi accorpata e comunicante di fatto con la cantina facente parte del bene n. 1) e posta al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale denominato "Belvedere 1".

La porzione di fabbricato, è così composta:

Piano seminterrato: autorimessa, (oggi accorpata e comunicante con la cantina facente parte del bene n. 1);

Al locale si accede dalla rampa condominiale per poi giungere nella corte/area di manovra condominiale comune.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – alloggio con annessa cantina e balconi Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12, piano S1-2-1	65,73 mq*	700,00 €/mq	€ 46.011,00	100,00	€ 46.011,00
Bene N° 2 autorimessa accessoria Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12, piano S1	13,00 mq*	650,00 €/mq	€ 8.450,00	100,00	€ 8.450,00
Valore di stima:					€ 54.461,00

* La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali e dalle tavole progettuali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è buono. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Valore di stima: € 54.461,00

Deprezzamento: 10% (assenza di garanzie per vizi occulti, regolarizzazioni, spese condominiali, ripristini, ecc. ecc.)

Valore finale di stima a seguito del deprezzamento: € 49.014,90

Valore finale di stima a base d'asta: € 49.014,90 arrotondabile

ad € 49.000,00 (diconsì Euro quarantanovemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto riportato a pagina 8, 9, 14, 18, 19 della presente relazione.

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.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappino Giovanni



LOTTO UNICO

Trascrizione Atto di Pignoramento: in data 12.09.2024 ai nn. 37610/28467

Quota colpita-ubicazione-destinazione-dati catastali

Quota colpita dalla procedura: quota di proprietà (1/1)

Destinazione del bene stimato: Residenziale con accessori

Dati catastali del bene: Foglio 6 particella n. 29 sub. 6
Foglio 6 particella n. 29 sub. 25

VALORE DI MERCATO: € 54.461,00 (1/1 di proprietà)

VALORE A BASE D'ASTA: € 49.000,00 (1/1 di proprietà)

Sintesi accertamenti

quota colpita e posseduta: corrisponde

comproprietari non eseguiti: non sussistono

documentazione ex art. 567 c.p.c.: corrisponde

continuità delle trascrizioni: non sussiste

Sussistenza di diritti reali, vincoli ecc.: sussistono

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità potranno essere cancellate

Stato di occupazione: libero

Note varie del CTU

Segnalazioni rilevanti per il G.E. ed i creditori a pagina 8, 9, 14, 18, 19 della presente relazione.

