

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. AUGUSTO SALUSTRI

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 09/05/2025 ore 11.00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel **Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 194/2024**

PROMOSSA DALLA

XXXXXX XXXXXXXX con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

rappresentata da xxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxxxx xxxxxxxx e, dall'Avv. Xxxxxxx xxxxx

e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxx

(Creditrice Procedente)

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX

xx

Domiciliato presso la sede di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Creditore Intervenuto)

CONTRO

"XXXXXXX XXXXXX XXXX"

Nato a xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2

Residente in Comune di xxxxx (xx) xxxxxxxxxxxxxxxxxx

"XXXXXX XXXXX"

Nata a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxx, proprietà per 1/2

Residente in Comune di xxxxxx (xx) xxxxxxxxxxx

(Debitori Esecutati)

SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Sintesi accertamenti	4
Incarico	3
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	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli ed oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	27
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.900,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 24/11/2005 AI N.RI R.G. N. 56833 - R.P. N. 12284 (Cfr. ALLEGATO 10);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 23/07/2020 AI N.RI R.G. N. 24320 - R.P. N. 17020 (Cfr. ALLEGATO 11);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 22/10/2024 AI N.RI R.G. N. 7770 - R.P. N. 6445 (Cfr. ALLEGATO 18);

Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di SAN MAURIZIO CANAVESE (TO) Via Borgo Nuovo n. 7
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)	1) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 196, Sub. 3</u> (Cfr. allegato 3) (Cat. A/3 di classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale Totale 103 mq., Rendita Euro 374,43, Piano T, Via Matteotti);
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<u>LOTTO UNICO - così composto:</u> <i>a) <u>appartamento</u> sito al piano Terreno (1° f.t.) ubicato nel Comune di San Maurizio C.se (TO), in Via Borgo Nuovo n. 7 (ex Via Matteotti), facente parte di uno stabile condominiale, elevato a tre piani fuori terra, meglio distinto con il n.ro "2" (due) nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, di cui infra e, risulta essere così composto: soggiorno e cucina, due camere, bagno oltre a disimpegno e balcone;</i> <i>b) <u>vano cantina pertinenziale</u> sito al piano Sotterraneo, contraddistinto con il n.ro "2" (due) nella planimetria del piano Cantine allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.</i> <u>Euro 84.335,00</u> per la quota di 1/1 di proprietà
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 75.900,00</u> per 1/1 di proprietà

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, risultavano occupate da tre persone, in virtù di Contratto di locazione ad uso abitativo opponibile.</i>

NOTE DEL C.T.U.

Si è rilevato che, nella visura catastale relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia (Cfr. allegato 3), manca la sigla S1, dove è ubicato il relativo vano cantina pertinenziale.

INCARICO

All'udienza del 15/01/2025, il sottoscritto XXXXXXXX XXXXX con studio in xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), email PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxx Tel. 3xxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di San Maurizio Canavese (TO) - Via Borgo Nuovo n. 7 (ex Via Matteotti) sito al piano Terreno, con relativo vano cantina pertinenziale al piano Interrato.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito al piano Terra (1° ft.), oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, posto nel Comune di San Maurizio C.se (TO), in Via Borgo Nuovo 7, facente parte di stabile condominiale elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Trattasi di un appartamento ubicato nel Comune di San Maurizio Canavese (TO) - Via Borgo Nuovo n. 7 (ex Via Matteotti), sito al piano Terreno (1° f.t.), contraddistinto con il n.ro “2” (due) nella relativa planimetria allegata al Regolamento di cui infra, oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo, contraddistinto con il n.ro “2” (due) nella planimetria del piano Cantine, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

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 ai seguenti esecutati:

- XXXXXX XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/2)
nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx, residente nel Comune di xxx (xx), Via
xxxxxxxxxxxxxxxx;
- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/2)
nata a xxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx, residente nel Comune di xxxx (xx) in Via
xxxxxxxxxxxxxxxx.

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/2)



CONFINI

Appartamento al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di San Maurizio C.se (TO), in Via Borgo Nuovo n. 7, facente parte di uno stabile condominiale, meglio contraddistinto con il n.ro "2" (due) nella planimetria del piano Terreno (1° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composto di soggiorno e cucina, due camere, bagno oltre a disimpegno e balcone, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: il giardino comune, l'ingresso, il vano scala, il cortile comune e il passaggio privato;

al piano Sotterraneo, vi è il vano cantina pertinenziale, meglio contraddistinto con il n.ro "2" (due) è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: il corridoio comune, altro vano cantina meglio distinto con il n.ro "5", sottoterra del passaggio privato e, altro vano cantina meglio distinto con il n.ro "1".

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,60 mq.	101,10 mq.	1	101,10 mq.	3,14 mt	T
Cantina	8,85 mq.	9,50 mq.	0,20	1,90 mq.	3,13 mt	S1
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 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 San Maurizio C.se (TO) al **Fg. 1, P.lla 196, Sub. 3** (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- per costituzione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 1, P.lla 196, Sub. 3, Via G. Matteotti, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Partita 927, Rendita Lire 1.835;
- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 1, P.lla 196, Sub. 3, Partita 927, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Lire 725.000 pari ad Euro 374,43;
- per inserimento del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva Superficie Catastale Totale 103 mq., Totale escluse aree scoperte: 102 mq.,
- all'attualità l'unità immobiliare è attualmente censita al Fg. 1, P.lla 196, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Via Matteotti, Piano T, intestata ai seguenti soggetti: (Sig. **"XXXXXX XXXX"** nato a xxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 e, alla Sig.ra **"XXXXXX XXXXX"** nata a xxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	196	3		A/3	3	5 vani	103 mq	374,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, con l'attuale planimetria catastale agli atti (Cfr. allegato 2), non vi è corrispondenza, tra quanto rappresentato in planimetria catastale con quanto rilevato in loco e, con quanto rappresentato nella D.I.A. del 2005, ovvero in sostanza, non è stata effettuata la relativa variazione catastale dopo aver presentato la D.I.A. del 2005 e, inoltre, non è stata installata la doppia porta nel vano disimpegno.

Da quanto si è potuto vedere nella visura catastale agli atti (Cfr. allegato 3), manca la sigla S1 che, sta ad indicare che al piano interrato vi è un vano cantina pertinenziale.

Tale errore sarà possibile metterlo a posto, presentando una variazione catastale con procedura "Docfa", andando così ad indicare la via corretta e, anche la sigla S1, inoltre, si andrà a sostituire l'attuale planimetria catastale che, non corrisponde con l'attuale stato di fatto e, anche con quanto rappresentato nella D.I.A. del 2005 (Cfr. allegato 33).

Con tale variazione catastale con procedura "Docfa", si dovrà sopprimere l'attuale subalterno, andando a creare due nuovi subalterni, di cui un subalterno per l'abitazione e, un nuovo subalterno per il vano cantina, il cui costo dei soli diritti catastali è pari ad Euro 140,00; inoltre, si dovrà aggiungere il costo del tecnico abilitato, pari ad Euro 500,00, per un totale pari ad Euro 640,00.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di perizia, è apparso in buono stato di conservazione e di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTI COMUNI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sull'unità immobiliari oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato in allegato all'Atto di Vendita a rogito Notaio Dr. Filippo BERARDO in data del 31 ottobre 1969, Rep. N. 56576/23573, registrato a Ciriè il 20/11/1969 al n. 2846, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data del 22/11/69 ai n.ri 56105-06/41037-38 (Cfr. *allegato 09*), (Regolamento di Condominio richiesto in copia all'Archivio Notarile di Torino).

Qui di seguito si riporteranno per intero e, in stralcio, il suddetto Regolamento di Condominio di cui allegato alla presente (Cfr. *allegato 09*) rimandando alla lettura per intero del suddetto e, precisamente:

ART. 3°) DIVIETI E PERMESSI

E' VIETATO:

- a) Destinare i locali della casa ad uso sanatori, industrie rumorose, fare depositi, sia pure nei sotterranei, di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive o sgradevoli, fare comunque dei locali un uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed all'igiene;
- b) Tenere animali, salvo casi eccezionali (specialmente per i ciechi) o previo il voluto benessere dell'amministrazione;
- c) Battere i tappeti od altro prima delle ore otto e, dopo le ore undici, suonare con pianoforti od altri strumenti, molestare con radio o fare comunque rumori prima delle ore otto e dopo le ore ventitre, dare feste da ballo senza preventiva autorizzazione da parte dell'amministratore;
- d) Spaccare legna, rompere carbone ecc. negli alloggi, sulla scala e sui balconi;
- e) Collocare vasi di fiori e piante sui davanzali delle finestre, senza che siano muniti di ripari fissi ed incassati in recipienti che impediscano lo sgocciolamento, in ogni caso i vasi o simili non dovranno eccedere come dimensioni un cinquantesimo di metro cubo;
- f) Lavare panni e biancheria per conto terzi negli appartamenti;
- g) Occupare permanentemente e con frequenza i locali di uso e proprietà comune, salvo quanto disposto all'art. 7;
- h) Otturare canne da camino provenienti da locali inferiori, oppure usare canne destinate ad altri piani, erigere nuove costruzioni ed in genere eseguire opere o fare varianti all'immobile che possano danneggiare la stabilità, la visuale, l'estetica dell'edificio o arrecare comunque danno o molestia immediata o conseguente ai vicini;
- i) Dovrà sempre restare chiusa la porta di accesso allo scantinato, nei corridoi dello stesso è vietata la sosta di biciclette, motorette od altro;
- l) È pure vietato l'accesso al sottotetto;
- m) L'eventuale installazione di antenne televisive dovrà avvenire unicamente al disopra del tetto ma ad impianto avvenuto, il condomino interessato dovrà provvedere al perfetto ripristino del tetto stesso.
- n) Alienare i sotterranei, salvo che i compratori siano condomini, analogamente alienare gli altri locali e restare proprietari dei soli sotterranei.

L'esecuzione di qualsiasi variante interna anche se permessa dai regolamenti municipali, è subordinata all'approvazione dell'amministrazione per quanto interessa le parti comuni.

E' PERMESSO:

- a) L'affitto degli appartamenti da parte dei condomini che non intendessero abitare nella casa;
- b) Apporre insegne, fotografie, targhe, dischi indicatori e simili all'esterno del fabbricato e sotto la portina di ingresso, previo benestare dell'amministratore, in quanto risultino di aspetto decoroso.

E' fatto obbligo di servirsi di società uniche per l'energia elettrica, acqua potabile, assicurazione incendi del nudo stabile, spazzature e per tutti i servizi afferenti la comunione.

ACQUA POTABILE

Le spese relative all'acqua potabile saranno ripartite in proporzione al consumo segnato su ciascun contatore dei singoli condomini; le eventuali differenze verranno divise in proporzioni ai millesimi della casa di ciascun condomino.

La spesa della gestione del riscaldamento verrà ripartita in base alla tabella B.

TABELLA "A" dei millesimi di comproprietà e partecipazione alle spese generali e voti alle assemblee.

Piano Terra - Lotto 2 - Millesimi 207;

TABELLA "B" della cubatura degli alloggi per la partecipazione alle spese della gestione del riscaldamento;

Piano Terra - Lotto 2 - mt cubi 313

ART. 5°) SPESE INDIVIDUALI

Saranno a carico di ogni condomino;

- a) Le imposte, le tasse, i contributi, i canoni, le indennità ed ogni altra imposizione, sia ordinaria che straordinaria che venisse a gravare sui locali acquistati ed in dipendenza di essi;
- b) Le spese inerenti alle parti interne ed esterne dei locali acquistati e cioè: muricci divisorii, impianti ed apparecchi idraulici, igienici, termici, elettrici, davanzali, ringhiere di balconi ad uso esclusivo, serramenti interni ed esterni, avvolgibili, porte da ripiano, ecc.;
- c) Per quanto concerne le spese di manutenzione del pavimento su cui si cammina, delle volte, solai, soffitti che coprono i locali di proprietà, in caso di ricostruzione delle volte dei solai, si applica il disposto dell'art. 1125 c.c.;
- d) Le spese per eventuali danni arrecati all'edificio ed ai suoi annessi, sia per fatto proprio, negligenza ed imperizia di persona alle sue dipendenze od inquilini;
- e) Le spese per i locali e per le parti in comune con altri proprietari con una quota proporzionale ai rispettivi millesimi;
- f) Tutte le spese infine che riguardano il suo interesse esclusivo.

Non vi sono rilevate nè servitù, nè censo, nè livello e, neanche usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento sito al piano Terreno (1° f.t.), con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo, ubicati nel Comune di San Maurizio C.se (TO), in Via Borgo Nuovo n. 7, facente parte di stabile condominiale, elevato a tre piani fuori terra, meglio distinto con il n.ro "2" (due) nella planimetria del piano Terreno (1° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio, di cui infra; l'appartamento è composto da soggiorno e cucina, due camere, bagno e balcone.

L'appartamento di civile abitazione sito al piano Terreno (1° f.t.) (Cfr. fotografie 1 e 2), raggiungibile passando tramite il vano scala condominiale, dove a destra vi è la porta d'accesso e, precisamente:

- accesso da porta in legno ad un battente (Cfr. fotografia 06) dal vano scala condominiale, dove si accede ad un vano cucina (Cfr. fotografia 07) e soggiorno (Cfr. fotografia 08);
- dal predetto soggiorno cucina, vi è un disimpegno (dove non sono state installate le relative porte), dove a sinistra, vi è una camera da letto (Cfr. fotografia 09);
- frontalmente, vi è un bagno, dotato di aerazione naturale (Cfr. fotografia 10); il predetto bagno è dotato di lavabo, tazza a sedere con cassetta interna, bidet e, di vasca da bagno;
- a destra, troviamo un'altra camera da letto (Cfr. fotografia 11).

Dal vano scala condominiale, (Cfr. fotografie 3 e 4), si trova una porta dove si accede al piano Sotterraneo, dove sulla sinistra vi è il vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia; internamente, il pavimento è in battuto di cemento; porta ad un battente in ferro; le pareti sono intonacate e tinteggiate (Cfr. fotografia 5).

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

- porta d'ingresso in legno ad un battente;
- i serramenti esterni di nuova generazione con doppi vetri;
- porte interne in legno tamburato con vetro nella parte centrale;
- tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle ceramizzate della stessa tipologia e forma;
- tutti i pavimenti interni dei vari vani sono realizzati tutti uguali, con le stesse piastrelle in gres smaltato, delle stesse dimensioni e, dello stesso colore; solo il pavimento del bagno è realizzato con piastrelle di diversa tipologia, colore e dimensioni;
- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile.

Da verifiche effettuate risulta il seguente contratto di locazione ad uso abitativo (Cfr. allegato 22) e, precisamente:

- Registrazione contratto: 16/06/2020 al n. 001431-serie 3T, Protocollo 20061613290058215 - 000001,
- Scadenza contratto: 17/05/2024
- La durata del contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 18/05/2020 al 17/05/2024 e, si intenderà rinnovato per anni 4;
- Canone mensile: € 550,00;
- canone annuo in Euro 6.600,00;
- dal contratto di locazione si evince che il conduttore è il Sig. xxxxxxxx (nato a xxxx il xxxxxx);
- dal contratto di locazione si evince che il conduttore Sig. xxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx);
- dal contratto di locazione si evince che il conduttore Sig. xxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx);

A garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore versa un deposito cauzionale di Euro 1.100,00;

Il locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, D. Lgs n. 23 del 14/03/2011 (cd. "cedolare secca") e rinuncia pertanto a chiedere l'aggiornamento ISTAT a qualsiasi titolo, come disposizione di legge;

Tramite le verifiche effettuate, tramite l'agenzia immobiliare che ha eseguito la registrazione del contratto e, le varie cessioni degli occupanti, si è reperito una cessione dal Sig. xxxxx al Sig. xxxxxx (modifica registrata in data del 18/10/2023) (Cfr. allegato 25);

Successivamente, l'I.V.G. ha redatto breve note sullo stato occupazionale degli attuali conduttori che, risultano essere il Sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, i quali conduttori sono tutti xxxxxxxxxxxxxx (Cfr. allegato 24).

Successivamente, sempre tramite l'agenzia immobiliare XXXXXXXXXXXX, veniva prorogato il contratto di locazione con registrazione in data del 30/05/2024, Protocollo 24053016080914536 - 000001 presso l'Agenzia delle Entrate UT Ciriè (Cfr. allegato 27).

Da verifiche effettuate, si riporta che, il prezzo a mq. per abitazioni di tipo economico varia da un minimo di Euro 4 a mq. fino ad un massimo di Euro 6 a mq. per la zona in cui è posto l'unità immobiliare e, pertanto si ritiene congruo il prezzo stipulato al mese di Euro 550,00 per quanto riguarda l'affitto.



PROVENIENZE VENTENNALI

Dai certificati in atti versati in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 4 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 22/10/2024 ai numeri Rg. n. 42905, Rp. n. 32255 (Cfr. allegato 12):

- con Atto di Compravendita in data del 04 Novembre 2005 a rogito Notaio Dr. Ugo PRESBITERO, Repertorio n. 37870, Raccolta n. 13057 (Cfr. allegato 05), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 24/11/2005 ai numeri Rg. n. 56832, Rp. n. 36010 (Cfr. allegato 06), con il quale il Sig. "XXXX XXXX" (nato a xxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di proprietà e, la Sig.ra "XXXXXX XXXXX" (nata a xxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxx, proprietà per la quota di 1/2 di proprietà) vendevano complessivamente la quota di piena proprietà, a favore degli odierni debitori eseguiti, in capo al Sig. "XXXXXX XXXXXXXX" (nato a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, relativamente per la proprietà per 1/2) e, a favore della Sig.ra "XXXXXXX XXXX" (nata a xxxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxx, relativamente per la proprietà per 1/2) che, accettavano ed acquistavano, l'unità immobiliare oggetto di perizia, facente parte di uno stabile condominiale elevato a tre piani fuori terra, sito nel Comune di SAN MAURIZIO C.se (TO), Via Borgo Nuovo 7 e, precisamente: appartamento al piano Terreno (1° f.t.) composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e balcone, con annessa cantina al piano sotterraneo, contraddistinta ai soli fini condominiali con il numero 2, censita al Catasto Fabbricato al Fg. 1, Mappale 196, Sub. 3;

- con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Torino in data del 23 Dicembre 1994, depositato in data del 20/02/1995 e, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 24/02/1995 ai numeri Rg. n. 5694, Rp. n. 4403 (Cfr. allegato 07), a favore del Sig. "XXXXX XXXXX" (nato a xxx (xx) il xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxx, per la quota di 1/1 di proprietà, coniugato in regime di comunione dei beni), contro il Sig. "XXXXX XXXXX" (nato a xxx (xxx) il xxx, C.F. xxxxxxxxx, proprietà per 1/1), relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, sito nel Comune di SAN MAURIZIO C.se (TO), Via Borgo Nuovo n. 7 (già Via Matteotti) e, precisamente: alloggio al piano Terreno (1° f.t.) composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e balcone; - locale cantina al piano sotterraneo, individuato con il numero 2, censita al Catasto Fabbricato al Fg. 1, Mappale 196, Sub. 3;

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio è rappresentato dall'Atto di Compravendita in data del 26 marzo 1986 a rogito Notaio Dr. Francesco POMA, Repertorio n. 13714522458 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 27/03/1986 ai numeri Rg. n. 8534, Rp. n. 6727 (Cfr. *allegato 08*), a favore del Sig. "XXXXXXXXXXXXXXXX" (nato a xxxxx il xxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, celibe), per la quota di 1/1 di proprietà e, contro il Sig. "XXXXXXXX XXXXX" (nato a xxxxxxxx il xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per ½, coniugata in regime di comunione legale dei beni) contro la Sig.ra "XXXXXXXXXXXXXXXX" (nata a xxxxxx di xxxxx il xxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½, coniugata in regime di comunione legale dei beni), in merito all'unità immobiliare oggetto di perizia, sito nel Comune di SAN MAURIZIO C.se (TO), Via Giacomo Matteotti ora Via Borgo Nuovo n. 7 e, precisamente: - alloggio posto al piano Terreno (1° f.t.) composto di tre camere, cucina, ingresso e bagno, quale risulta contraddistinto con il numero arabo 2 (due) nella pianta del piano relativo facente parte della planimetria allegata al Regolamento di Condominio; - al piano Sottterraneo, un vano di cantina, quale risulta contraddistinto con il numero arabo 2 (due) nella pianta del piano relativo facente parte del disegno citato, censita al Catasto Fabbricato al Fg. 1, Mappale 196, Sub. 3;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24/11/2005

Reg. gen. 56833 - Reg. part. 12284 (Cfr. allegato 10)

Quota: 1/1

Importo: € 268.500,00

A favore di XXXXXX XXXX XXXXXX (con sede a xxxx (xxx), C.F. xxxxx), domicilio ipotecario eletto in
xxxxxx xxxx xxx;

Contro XXXXXXXX XXXXXX XXXX (nato a xxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Contro XXXXXXXX XXXXXX (nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 179.000,00

Rogante: Notaio Dr. Ugo PRESBITERO

Data: 04/11/2005

N° repertorio: 37871

N° raccolta: 13058

L'Ipoteca Volontaria, è stata iscritta sull'immobile sito in Comune di San Maurizio C.se (TO), Via
Matteotti, censito al C.F. al Fg. 1, P.lla 196, Sub. 3;

Trascrizioni

• **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 23/07/2020

Reg. gen. 24320 - Reg. part. 17020 (Cfr. allegato 11)

Quota: 1/2

A favore di XXXXXX XXXXX XXXX (nata in xxxxxxxxxxxxxx (xxx) il xxxxxx, C.F. XXXXXXXXX)

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. XXXXXXXXX), proprietà per la quota di 1/2;

Formalità a carico della procedura

Il pignoramento è stato fatto sull'immobile sito in Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Matteotti, censito al C.F. al Fg. 1, P,lla 196, Sub. 3;

• **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 22/10/2024

Reg. gen. 42905 - Reg. part. 32255 (Cfr. allegato 12)

Quota: 1/1

A favore di XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (con sede in xxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx)

Contro XXXXX XXXXX XXXXX (nato a xxxxx (xx) il xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Contro XXXXXXXX XXXXXXX (nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Formalità a carico della procedura

Il Pignoramento Immobiliare è stato fatto sull'immobile sito in Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Matteotti, censito al C.F. al Fg. 1, P,lla 196, Sub. 3;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la cancellazione totale dell'Ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00;

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2020 sono pari ad Euro 294,00.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Maurizio C.se è dotato di P.R.G.C. approvato con DGR N° 58 – 4789 del 18/03/1991.

Attualmente vi è il Progetto definitivo Terza Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 in data 14.12.2020, entrata in vigore in data 21.01.2021 a seguito della pubblicazione della deliberazione medesima sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 3 in data 21.01.2021

Lo stesso è stato modificato da una variante Parziale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2021 e da variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis, comma 6 seconda parte della L.R. 56/1977 di cui è stata disposta l'efficacia con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 17.05.2021. Entrambe sono entrate in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 23 in data 10.06.2021

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 17.05.2021, sono stati aggiornati gli elaborati cartografici e normativi ai sensi dell'art. 17 comma 12, lettera h) della L.R. 56/1977.

Il fabbricato condominiale compendiante l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade in Zona "Br9" (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate), rimandando alla lettura integrale delle N.T.A. allegate (Cfr. allegato 27).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN MAURIZIO C.se (TO), si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- Nulla Osta n. 29/1966 del 20/04/1966 (Cfr. allegato 28), per nuova costruzione da cui si è presa copia;
- Licenza Edilizia n. 379/1968 del 31/07/1968 (Cfr. allegato 29) da cui si è presa copia in stralcio;
- Dichiarazione Abitabile n. 29/1966 e 379/1968 del 09/01/1969 (Cfr. allegato 30) da cui si è presa copia;
- Licenza Edilizia n. 246/68 del 04/06/1968 (Cfr. allegato 31), per costruzione basso fabbricato, da cui si è presa copia in stralcio;
- Nulla Osta n. 124/65 del 05/11/1965 (Cfr. allegato 32), per costruzione muretto di recinzione, da cui si è presa copia in stralcio;
- D.I.A. n. 203/2005, Prot. 10301 del 29/06/2005 (Cfr. allegato 33), per lavori di modifiche interne, da cui si è presa copia in stralcio.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sussiste corrispondenza catastale, tra quanto rappresentato nella D.I.A. 203/2005 (Cfr. allegato 33) con l'attuale planimetria catastale agli atti (Cfr. allegato 2) e, si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie e precisamente:

- nel vano disimpegno, si è riscontrato che, non è stata installata la doppia porta e, che andrà installata a cura ed onere del futuro aggiudicatario.

Dal sopralluogo effettuato, con l'attuale planimetria catastale agli atti (Cfr. allegato 2), non vi è corrispondenza, tra quanto rappresentato in planimetria catastale con quanto rilevato in loco e, con quanto rappresentato nella D.I.A. del 2005, ovvero in sostanza, non è stata effettuata la relativa variazione catastale dopo aver presentato la D.I.A. del 2005 e, inoltre, non è stata installata la doppia porta nel vano disimpegno.

Da quanto si è potuto vedere nella visura catastale agli atti (Cfr. allegato 3), manca la sigla S1 che, sta ad indicare che al piano Sotterraneo vi è un vano cantina pertinenziale.

Tale errore sarà possibile metterlo a posto, presentando una variazione catastale con procedura "Docfa", andando così ad indicare la via corretta e, anche la sigla S1, inoltre, si andrà a sostituire l'attuale planimetria catastale che, non corrisponde con l'attuale stato di fatto e, anche con quanto rappresentato nella D.I.A. del 2005 (Cfr. allegato 33).

Con tale variazione catastale con procedura "Docfa", si dovrà sopprimere l'attuale subalterno, andando a creare due nuovi subalterni, di cui un subalterno per l'abitazione e, un nuovo subalterno per il vano cantina, il cui

costo dei soli diritti catastali è pari ad Euro 140,00; inoltre, si dovrà aggiungere il costo del tecnico abilitato, pari ad Euro 500,00, per un totale pari ad Euro 640,00.

Da verifiche effettuate, è stata rilevata la Certificazione energetica dell'appartamento oggetto di perizia, A.P.E. (Cfr. allegato 21)

- 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'unità immobiliare oggetto di perizia A.P.E. (Cfr. allegato 21).
- 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

Al momento del sopralluogo, non è emerso nessun Amministratore di Condominio, così da come riferito dall'attuale debitore esecutato e, non sono presenti oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Maurizio Canavese (TO) - Via Borgo Nuovo n. 7;

Trattasi di un appartamento sito al piano Terreno (1° f.t.), oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo, posto nel Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Borgo Nuovo n. 7 (ex Via Matteotti).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 1, Part. 196, Sub. 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 374,43, Sup. Tot. 103 mq. (Cfr. allegato 3);

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

Valore di stima del bene: € 75.900,00

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% giacché, 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 Via Cavour di circa 80 mq. Euro 108.000,00; per alloggio di circa 95 mq. sito in Via Fatebenefratelli Euro 109.000,00; per alloggio sito in Via alla Parrocchia Euro 119.000,00 di circa 95 mq.;

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 19), per il Comune di San Maurizio C.se, per la zona quivi individuata come "Semicentrale", nel secondo semestre dell'anno 2024, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 730,00 ad un massimo di € 1.100,00 al metro quadro;

- dal BORSINO IMMOBILIARE.IT (Cfr. allegato 20), per il Comune di San Maurizio C.se, per la zona quivi individuata come "Semicentrale", per abitazioni, variabili da un minimo di € 953,00 ad un massimo di € 1.542,00 al metro quadro;

- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I.: Impianto di riscaldamento, Vetustà, tipologia edilizia, formano un Coefficiente correttivo di 0,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento sito a piano Terreno e relative vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo, posto in Comune di San Maurizio Canavese (TO) - Via Borgo Nuovo n. 7,	103 mq.	1.100,00 €/mq. X 0,75 coeff.	€ 84.975,00	100,00%	€ 84.975,00
				Valore di stima:	€ 84.975,00

Valore di stima: € 84.975,00

Valore di stima: € 84.975,00 a cui bisogna sottrarre Euro 640,00 (per variazione catastale)

Valore Euro 84.335,00 da sottrarre il 10% pari ad Euro 8.433,50

Prezzo base d'Asta: € 75.901,00 arrotondato per difetto ad **Euro 75.900,00**

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 05/04/2025

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. AL **FG. 1, P.LLA 196, SUB. 3** (Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 374,43) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3)** VISURA STORICA CATASTALE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 4)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SUL SIG. "XXXXX XXXX XXXXXXXXX" IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 5)** ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 04 NOVEMBRE 2005 A ROGITO NOTAIO DR. UGO PRESBITERO, REPERTORIO N. 37870, RACCOLTA N. 13057, IN COPIA ALL'ORIGINALE;
- ✓ **ALLEGATO 6)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 24/11/2005 AI N.RI 56832/36010 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 7)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 24/02/1995 AI N.RI 5964/4403, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 8)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 27/03/1986 AI N.RI 8534/6727, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 9)** REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN COPIA CON RELATIVE PLANIMETRIE IN COPIA, ALLEGATO IN ALLEGATO ALL'ATTO DI VENDITA DEL 31/10/1969 A ROGITO NOTAIO DR. FILIPPO BERARDO, REP. N. 56576/23579;
- ✓ **ALLEGATO 10)** NOTA DI ISCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 24/11/2005 AI N.RI 56833/12284 (Ipoteca Volontaria) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 11)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 23/07/2020 AI N.RI 24320/17020 (Atto Pignoramento Immobiliare) IN COPIA;



- ✓ **ALLEGATO 12)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 22/10/2024 Al N.RI 42905/32255 (Atto Pignoramento Immobiliare) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 13)** CERTIFICATO DI RESIDENZA, EFFETTUATO SU XXXXXXXX, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 14)** CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE, EFFETTUATO SU XXXXXXXX, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 15)** CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, EFFETTUATO SU XXXXXXXXXXXX, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 16)** CERTIFICATO DI RESIDENZA, EFFETTUATO SULLA SIG.RA XXXXXXXX, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17)** CERTIFICATO DI STATO CIVILE, EFFETTUATO SULLA SIG.RA XXXXX, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 18)** CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, EFFETTUATO SULLA SIG.RA XXXXX, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 19)** QUOTAZIONI OMI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 20)** QUOTAZIONI VARIE;
- ✓ **ALLEGATO 21)** A.P.E. IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22)** CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23)** VARIE RICEVUTE AGGIORNAMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE, IN SUBENTRO IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** RELAZIONE EFFETTAUTA DALL'IFIR PIEMONTE, I.V.G., IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 25)** CESSIONE UNA PARTE, IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26)** VERBALE DI PRIMO ACCESSO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27)** N.T.A. IN STRALCIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28)** NULLA OSTA N. 29/1966 DEL 20/04/1966, PER NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO IN COPIA;

✓ **ALLEGATO 29)** LICENZA EDILIZIA N. 379/1968 DEL 31/07/1968, IN COPIA;

✓ **ALLEGATO 30)** DICHIARAZIONE ABITABILE N. 29/1966 E 379/1968 DEL 09/01/1969, IN COPIA;

✓ **ALLEGATO 31)** LICENZA EDILIZIA N. 246/68 DEL 04/06/1968, PER COSTRUZIONE BASSO FABBRICATO IN COPIA;

✓ **ALLEGATO 32)** NULLA OSTA N. 124/65 DEL 05/11/1965 PER COSTRUZIONE MURETTO DI RECINZIONE, IN COPIA;

✓ **ALLEGATO 33)** D.I.A. N. 203/2005 PER MODIFICHE INTERNE, IN COPIA;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di San Maurizio Canavese (TO) - Via Borgo Nuovo n. 7 (già Via Matteotti), posto al piano Terreno (1° f.t.), oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo;

Trattasi di un appartamento sito al piano Terreno (1° f.t.), oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo, posto nel Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Borgo Nuovo n. 7, composto da un soggiorno e cucina, due camere, bagno oltre a disimpegno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 3, Categoria A/3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale compendiante l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta ricadere in zona "Br9";

Prezzo base d'asta: € 75.900,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.900,00**

Bene N° 1 - Appartamento e relativo vano cantina pertinenziale			
Ubicazione:	In Comune di San Maurizio Canavese (TO) - Via Borgo Nuovo n. 7 (ex Via Matteotti)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e vano cantina pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 374,43	Superficie	xxxxxx mq.
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che lo stato conservativo appare in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito al piano Terreno (1° ft.), oltre a relative vano cantina pertinenziale sito al piano Sotterraneo, posto nel Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Borgo Nuovo n. 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile; il contratto ha scadenza nel 2028		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24/11/2005

Reg. gen. 56833 - Reg. part. 12284 (Cfr. allegato 10)

Quota: 1/1

Importo: € 268.500,00

A favore di XXXXXX XXXXXX XXXXX (con sede a xxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxx), domicilio ipotecario eletto in
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;

Contro XXXXXX XXXXXX XXXXX (nato a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota di
1/2;

Contro XXXXXX XXXXX (nata a xxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 179.000,00

Rogante: Notaio Dr. Ugo PRESBITERO

Data: 04/11/2005

N° repertorio: 37871

N° raccolta: 13058

L'Ipoteca Volontaria, è stata fatto sull'immobile sito in Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Matteotti,
censito al C.F. al Fg. 1, P,lla 196, Sub. 3;

Trascrizioni

- ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 23/07/2020

Reg. gen. 24320 - Reg. part. 17020 (Cfr. allegato 11)

Quota: 1/2

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata in xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx)

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx), proprietà per la quota
di 1/2;

Formalità a carico della procedura

Il pignoramento è stato fatto sull'immobile sito in Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Matteotti, censito al C.F. al Fg. 1, P,lla 196, Sub. 3;

- ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 22/10/2024

Reg. gen. 42905 - Reg. part. 32255 (Cfr. allegato 12)

Quota: 1/1

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

Contro XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Contro XXXXXX XXXX (nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx), proprietà per la quota di 1/2;

Formalità a carico della procedura

Il Pignoramento Immobiliare è stato fatto sull'immobile sito in Comune di San Maurizio C.se (TO), Via Matteotti, censito al C.F. al Fg. 1, P,lla 196, Sub. 3;