



STUDIO TECNICO ASSOCIATO M&M
Geom. Massimiliano COGO
 Via Florano 11 - 10010-LORANZE' (TO)
 Tel. 0125.538292 - Fax 0125.538721
 P.I.V.A. 06402610015 - C.F. CGO MSM 69E01 379A
 e-mail: massimiliano@studlomm.it



TRIBUNALE DI IVREA



Perizia Integrata dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cogo Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	10
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	19
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2023 del R.G.E.	23

Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	25



All'udienza del 03/11/2023, il sottoscritto Geom. Cogo Massimiliano, con studio in Via Fiorano, 11 - 10010 - Loranze (TO), email massimiliano.cogo@hotmail.it, PEC massimiliano.cogo@geopec.it, Tel. 335 10 92 580, Fax 0125 538 721, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

Appartamento situato al piano primo di edificio condominiale situato in zona semicentrale del Comune di Settimo Torinese (TO), comodo a tutti i servizi. E' composto da ingresso, cucina/soggiorno, due camere, ripostiglio e due balconi al piano primo e da una cantina al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

Autorimessa situato al piano terreno in basso fabbricato all'interno di cortile condominiale situato in zona semicentrale del Comune di Settimo Torinese (TO), comodo a tutti i servizi.

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 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'unità immobiliare oggetto di stima confina partendo da Nord-Est, in senso orario, con affaccio su Via Varese, affaccio su corte privata a due lati e con altra unità immobiliare al piano subalterno 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina partendo da Nord-Est, in senso orario, con affaccio su corte privata, con altra unità immobiliare subalterno 9, affaccio sulla ferrovia e con altra unità immobiliare subalterno 11.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Cantina	9,00 mq	10,30 mq	0,20	2,06 mq	2,65 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				100,81 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' sito in zona centrale ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce e gas). L'appartamento è composto da ingresso, cucina/soggiorno, due camere, ripostiglio e due balconi al piano primo e da una cantina al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Autorimessa	9,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' sito in zona centrale ed è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce e gas). L'autorimessa è costituita da un unico locale al piano terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 21, Part. 174, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 0,93 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 21, Part. 174, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 371,85 Piano S1 - 1
Dal 09/11/2015 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 21, Part. 174, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 371,85 Piano S1 - 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto risultano ancora i precedenti proprietari **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** anzichè **** Omissis **** attuale proprietario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 0,08

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Piano T Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 10 Categoria C6 CL4, Cons. 9 Rendita € 46,48 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 174, Sub. 10 Categoria C6 CL4, Cons. 9 Superficie catastale 15 mq Rendita € 46,48 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto risultano ancora i precedenti proprietari **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** anzichè **** Omissis **** attuale proprietario.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	174	15		A2	1	4,5	99 mq	371,85 €	Seminterrato e Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità relative all'unità immobiliare a destinazione abitazione, rispetto alla planimetria catastale e precisamente:

- è stato demolito il ripostiglio e la parete che divideva il tinello dal cucinino.

Sarà necessario eseguire una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	21	174	10	C6	4	9	15 mq	46,48 €	Terra	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	----	-----	----	----	---	---	-------	---------	-------	-------------------

Corrispondenza catastale

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

Alla data del sopralluogo non si sono rilevate difformità relative all'unità immobiliare a destinazione autorimessa, rispetto alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'immobile risulta alla data del sopralluogo abitato dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'immobile risulta alla data del sopralluogo utilizzato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere abitato dall'esecutato ed in buone condizioni manutentive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere utilizzato dall'esecutato ed in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità. Sono da ritenersi parti comuni dell'edificio quelle individuate per legge, uso e consuetudine, nonché quelle indicate nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore del Condominio privo di estremi di registrazione.

L'appartamento in oggetto partecipa alle spese condominiali secondo la tabella aggiornata del Regolamento di Condominio nel seguente modo:

Spese Generali = 122,42 millesimi;
Spese Scale = 133,00 millesimi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità. Sono da ritenersi parti comuni dell'edificio quelle individuate per legge, uso e consuetudine, nonché quelle indicate nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore del Condominio privo di estremi di registrazione.

L'autorimessa in oggetto partecipa alle spese condominiali secondo la tabella aggiornata del Regolamento di Condominio nel seguente modo:

Spese Generali = 9,85 millesimi;
Spese Scale = 5,00 millesimi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'area su cui insiste il compendio non risulta gravata da servitù e usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'area su cui insiste il compendio non risulta gravata da servitù e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'immobile ha struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, tamponamenti in murature, tetto in cemento armato a falde e copertura in tegole in laterizio, pluviali e discese in lamiera preverniciata. Le facciate nord-ovest, sud-ovest e sud-est sono intonacate e tinteggiate, mentre la facciata nord-est è rivestita in piastrelle in gres. Vi si accede direttamente dalla via Varese tramite portoncino in ferro e vetro su atrio scale

comune. I balconi sono pavimentati con ringhiera in ferro verniciato. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e con tapparelle in pvc. I locali risultano tutti pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Il bagno risulta con pavimento e rivestimento in ceramica smaltata e dotato di tutti i sanitari. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia così come l'impianto idro-termosanitario. Acqua calda e riscaldamento sono garantiti da caldaia a gas centralizzata collegata alla rete cittadina del gas metano. Gli elementi radianti presenti in tutti i locali sono in ghisa. E' presente un impianto citofonico collegato con l'accesso sulla via Varese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'immobile ha struttura portante verticale in muratura in blocchi di cls e tetto piano in cemento armato con soprastante copertura catramata, raccolta acque piovane mediante gronde in metallo preverniciato e pluviali in pvc. La facciata è finita intonacata e tinteggiata. L'accesso avviene mediante un portone in metallo e vetro dal cortile comune. Il locale risulta con pavimento in battuto in cls liscio, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Risulta privo di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal coniuge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 24/02/1989 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Notaio Gennaro METTIERI	24/02/1989	33863	14360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Conservatoria del Registri Immobiliare di Torino 2	09/03/1989	8117	5766
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino	15/03/1989	7891	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA VARESE 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1990 al 16/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Gennaro METTIERI	18/01/1990	37535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del Registri Immobiliare di Torino 2	05/02/1990	4742	3614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI