

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 05/09/2012

Reg. gen. 31898 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 89.548,76

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 30/08/2012

N° repertorio: 25009

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 25/01/2013

Reg. gen. 3046 - Reg. part. 383

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 2.063,83

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 2.936,17

Rogante: Giudice di Pace

Data: 12/01/2013

N° repertorio: 531

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino il 13/05/2022

Reg. gen. 21208 - Reg. part. 3942

Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.000,00

Rogante: Notaio Enrico MAMBRETTI

Data: 17/06/2002

N° repertorio: 125521

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino il 16/10/2023

Reg. gen. 41990 - Reg. part. 31862

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino il 24/10/2024

Reg. gen. 43280 - Reg. part. 32538

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione delle ipoteche giudiziali gravanti sui beni, ammonta ad euro 888,00 oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sui beni, ammonta ad euro 35,00 oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il costo delle imposte, tasse ipotecarie e dei bolli, per la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sui beni sopracitati, ammonta ad euro 294,00, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 05/09/2012

Reg. gen. 31898 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 89.548,76

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 30/08/2012

N° repertorio: 25009

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 25/01/2013

Reg. gen. 3046 - Reg. part. 383

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.063,83
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 2.936,17
Rogante: Giudice di Pace
Data: 12/01/2013
N° repertorio: 531

Trascrizioni**• Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino il 24/10/2024
Reg. gen. 43280 - Reg. part. 32538
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione delle ipoteche giudiziali gravanti sui beni, ammonta ad euro 888,00 oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria gravante sui beni, ammonta ad euro 35,00 oltre agli onorari per la predisposizione della nota, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

Il costo delle imposte, tasse ipotecarie e dei bolli, per la cancellazione della trascrizione del pignoramento gravante sui beni sopracitati, ammonta ad euro 294,00, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.

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

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.91, è stato nel tempo modificato ed integrato nelle sue previsioni e nei suoi contenuti da successive varianti parziali e strutturali; con DCC n. 20 del 20.03.2014 è stata approvata la Variante strutturale n. 30 ed in ultimo, con D.C.C. n. 70 del 23.07.2020, pubblicata sul BUR n. 34 del

20.08.2020, è stato approvato il progetto definitivo della Variante parziale n. 38 al PRG vigente;

A seguito di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale, con DGC n. 67 del 06/04/2023, il PRG vigente è in regime di salvaguardia;

Il PRG vigente colloca l'immobile oggetto di pignoramento in area urbanistica Dt1 aree a capacità insediativa esaurita.
La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale colloca l'immobile oggetto di pignoramento in ambito residenziale in tessuto consolidato.

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

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.91, è stato nel tempo modificato ed integrato nelle sue previsioni e nei suoi contenuti da successive varianti parziali e strutturali; con DCC n. 20 del 20.03.2014 è stata approvata la Variante strutturale n. 30 ed in ultimo, con D.C.C. n. 70 del 23.07.2020, pubblicata sul BUR n. 34 del

20.08.2020, è stato approvato il progetto definitivo della Variante parziale n. 38 al PRG vigente;

A seguito di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale, con DGC n. 67 del 06/04/2023, il PRG vigente è in regime di salvaguardia;

Il PRG vigente colloca l'immobile oggetto di pignoramento in area urbanistica Dt1 aree a capacità insediativa esaurita.

La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale colloca l'immobile oggetto di pignoramento in ambito residenziale in tessuto consolidato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Settimo Torinese sono risultate le seguenti pratiche:

- Licenza Edilizia n.01544 del 10.04.1963 inerente "Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a tre piani fuori terra".

- Autorizzazione n.271/88 del 15.02.1989 inerente "un intervento consistente nella demolizione della scala di collegamento del

piano terreno con il piano primo per il ripristino delle singole unità immobiliari".

- Denuncia di Inizio Attività Prot. 23833 del 11.04.2008 inerente "opere interne".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo in quanto sono state realizzate delle opere in assenza di autorizzazione.

Nell'appartamento è stata realizzata un'apertura in un'intercapedine creando un piccolo ripostiglio vicino

all'angolo cottura, inoltre è stato realizzato un muretto basso spostato rispetto alla posizione del progetto.

Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio risultano sanabili.

Al fine di regolarizzare quanto sopra riportato dovrà essere presentata una sanatoria con SCIA ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Il costo per la richiesta della sanatoria delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo dovrebbe aggirarsi indicativamente in circa euro 3.000,00 (esclusi Iva ed oneri di legge).

Successivamente dovrà essere eseguita la variazione catastale con l'aggiornamento della planimetria al fine di rispecchiare l'esatto stato dei luoghi, con un esborso stimato in circa euro 1.000,00 (esclusa Iva ed oneri di legge).

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Settimo Torinese sono risultate le seguenti pratiche:

- Nulla Osta n.03355 del 12.11.1970 inerente "Costruzione di basso fabbricato ad uso autorimesse private".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.860,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.717,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.889,55

Sulla base di quanto esposto dall'Amministratore del condominio l'esecutato risulta moroso nei confronti del condominio delle seguenti spese:

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ALLA DATA DEL 31.12.2024: 12.556,39 euro

Sono presenti spese straordinarie già deliberate inerenti l'allacciamento della fognatura.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.860,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.717,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.889,55

Sulla base di quanto esposto dall'Amministratore del condominio l'esecutato risulta moroso nei confronti del condominio delle seguenti spese:

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ALLA DATA DEL 31.12.2024: 12.556,39 euro

Sono presenti spese straordinarie già deliberate inerenti l'allacciamento della fognatura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 127.020,00

Valore di stima: € 127.020,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore di stima del bene: € 114.300,00

Ulteriore deprezzamento per oneri di sanatoria: €. 3.000,00

Valore finale di stima: € 111.300,00

- **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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.450,00

Valore di stima: € 9.450,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore finale di stima: € 8.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1	105,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 127.020,00	100,00%	€ 127.020,00
Bene N° 2 - Garage Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T	15,75 mq	600,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.450,00
Valore di stima:					€ 136.470,00

Valore di stima: € 136.470,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

Valore di stima del bene: € 123.000,00

Ulteriore deprezzamento per oneri di sanatoria: €. 3.000,00

Valore finale di stima: € 120.000,00

Applicando un abbattimento forfettario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura

esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, e decurtati i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, si ottiene il valore finale di stima arrotondato pari ad euro 120.000,00 (centoventimila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi è regolarità edilizia, nel bene 1 sono presenti opere edilizie prive di titolo abilitativo.

Non vi è conformità catastale, nel bene 1 è necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.

Catastalmente risulta ancora la precedente proprietà nell'intestazione del beni anziché l'attuale esecutato.

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.

Loranzè, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cogo Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atti di provenienza
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Planimetria di rilievo
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Estratto PRG e Norme di Attuazione
- ✓ Titoli abilitativi
- ✓ Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali
- ✓ Fotografie

LOTTO UNICO

- **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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 15, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.91, è stato nel tempo modificato ed integrato nelle sue previsioni e nei suoi contenuti da successive varianti parziali e strutturali; con DCC n. 20 del 20.03.2014 è stata approvata la Variante strutturale n. 30 ed in ultimo, con D.C.C. n. 70 del 23.07.2020, pubblicata sul BUR n. 34 del 20.08.2020, è stato approvato il progetto definitivo della Variante parziale n. 38 al PRG vigente; A seguito di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale, con DGC n. 67 del 06/04/2023, il PRG vigente è in regime di salvaguardia; Il PRG vigente colloca l'immobile oggetto di pignoramento in area urbanistica Dt1 aree a capacità insediativa esaurita. La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale colloca l'immobile oggetto di pignoramento in ambito residenziale in tessuto consolidato.
- **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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 07.10.91, è stato nel tempo modificato ed integrato nelle sue previsioni e nei suoi contenuti da successive varianti parziali e strutturali; con DCC n. 20 del 20.03.2014 è stata approvata la Variante strutturale n. 30 ed in ultimo, con D.C.C. n. 70 del 23.07.2020, pubblicata sul BUR n. 34 del 20.08.2020, è stato approvato il progetto definitivo della Variante parziale n. 38 al PRG vigente; A seguito di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale, con DGC n. 67 del 06/04/2023, il PRG vigente è in regime di salvaguardia; Il PRG vigente colloca l'immobile oggetto di pignoramento in area urbanistica Dt1 aree a capacità insediativa esaurita. La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale colloca l'immobile oggetto di pignoramento in ambito residenziale in tessuto consolidato.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	105,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere abitato dall'esecutato ed in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal coniuge.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - Via Varese 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 174, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	15,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere utilizzato dall'esecutato ed in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato e dal coniuge.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino il 05/09/2012
Reg. gen. 31898 - Reg. part. 4813
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 89.548,76
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 30/08/2012
N° repertorio: 25009
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino il 25/01/2013
Reg. gen. 3046 - Reg. part. 383
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.063,83
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 2.936,17
Rogante: Giudice di Pace
Data: 12/01/2013
N° repertorio: 531
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 13/05/2022
Reg. gen. 21208 - Reg. part. 3942
Quota: 1/1
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.000,00
Rogante: Notaio Enrico MAMBRETTI
Data: 17/06/2002
N° repertorio: 125521

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Torino il 16/10/2023



Reg. gen. 41990 - Reg. part. 31862

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino il 24/10/2024

Reg. gen. 43280 - Reg. part. 32538

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 05/09/2012

Reg. gen. 31898 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 89.548,76

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 30/08/2012

N° repertorio: 25009

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino il 25/01/2013

Reg. gen. 3046 - Reg. part. 383

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 2.063,83

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 2.936,17

Rogante: Giudice di Pace

Data: 12/01/2013

N° repertorio: 531

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino il 24/10/2024

Reg. gen. 43280 - Reg. part. 32538



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

