

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 203/2022

G.E. DOTT. AUGUSTO SALUSTRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare n° 203/2022 del R.G.E., promossa da:

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

VIA XXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXX

contro

XXXXXXX

Nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

residente in Via XXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

LA PRESENTE SOSTITUISCE LA 1° PERIZIA
DEPOSITATA IN DATA 06/11/2024

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	4
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	6
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	6
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	7
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	8
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	8
Patti	8
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	9
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	9

Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	9
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicati aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) e Garage ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	13
Bene N° 2 - GARAGE ubicato aD ALA DI STURA (TO) - Via MASONE n. 67	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 13/06/2024, il sottoscritto Geom. Trossello Davide, con studio in Via Giacomo Buffa, 10 A - 10081 - Castellamonte (TO), email davide.trossello@libero.it, PEC davide.trossello@geopec.it, Tel. 0124 581910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T (Coord. Geografiche: 45.315062, 7.314722)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.315062, 7.314722)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Appartamento posto al piano rialzato (1° fuori terra), entrostante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Monte Rosso", elevato a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno ripostiglio ed un balcone. Allo stesso piano cantina pertinenziale. L'appartamento entrostante il fabbricato condominiale si trova in zona semi-centrale rispetto al concentrico del Comune di Ala di Stura inserita prettamente in area con destinazione residenziale. Sono assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici. Il Comune di Ala di Stura risulta sufficientemente fornito di servizi in genere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/09/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Autorimessa posta al piano seminterrato, entro stante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Monte Rosso", elevato a quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, composta da un locale con accesso carraio da area di manovra condominiale.

L'immobile si trova in zona semi-centrale rispetto al concentrico del Comune di Ala di Stura inserito prettamente in area con destinazione residenziale. Sono assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici. Il Comune di Ala di Stura risulta sufficientemente fornito di servizi in genere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/09/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
residente in XXXXXXXX
XXXXXXX - XXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
residente in XXXXXXXX
XXXXXXX - XXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXX

Con ricerca presso il registro dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, in data 30/10/2024, è stato accertato che la signora XXXXXXXX, risulta essere di stato libero.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

L'appartamento confina da nord verso sud in senso orario con il corridoio comune, altra UIU, stacco su giardino condominiale ed ingresso al condominio. La cantina confina da nord verso sud in senso orario con altre U.I.U. su tre lati e corridoio comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

L'autorimessa confina da nord verso sud in senso orario con terrapieno, altra U.I.U., area di manovra di accesso ai garage ed altra UIU.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANI PRINCIPALI	43,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,60 m	T
BALCONE	3,65 mq	3,65 mq	0,30	1,09 mq	2,60 m	T
CANTINA	2,83 mq	3,86 mq	0,25	0,96 mq	2,20 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				55,05 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,14 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,20 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 14/09/1983	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 443, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 14/09/1983 al 16/02/2014	XXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 443, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 16/02/2014 al 23/05/2024	XXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 443, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano T-1

Il titolare catastali corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978 al 14/09/1983	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 443, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 14/09/1983 al 16/02/2014	XXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 443, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 16/02/2014 al 23/05/2024	XXXXXXXXXXXXXX PROPRIETARIA PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 443, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano T-1

Il titolare catastali corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	443	2		A2	2	3,5	54 mq	280,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	443	35		C6	2	14	17 mq	57,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

In seguito a richiesta informativa, presso l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, è stata constatata la residenza della Signora XXXXXXXX, in XXXXXXXX, Via XXXXXXXX. 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 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Gli immobili risultano essere tutti di proprietà del soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Alla data del sopralluogo, avvenuto con accesso forzoso il 30/09/2024 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in discrete condizioni manutentive, ammobiliata e non abitata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Alla data del sopralluogo, avvenuto con accesso forzoso il 30/09/2024 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in normali condizioni manutentive, adibita ad autorimessa e libera.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

L'appartamento con la cantina e l'autorimessa, oggetto di esecuzione risultano essere entrostanti ad un fabbricato condominiale, dotato di parti comuni quali ingressi, area di manovra comune, vani scale condominiali, ascensore, vani tecnici e corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Le U.I.U. oggetto di pignoramento non risultano gravate da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

L'immobile oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 30/09/2024, risulta essere entrostante a fabbricato di tipo condominiale elevato a quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero cemento, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra. Le pareti esterne del condominio risultano essere intonacate e tinteggiate di color bianco, i balconi con parapetto in metallo e legno. L'appartamento si trova in discrete condizioni manutentive, con pavimenti in ceramica e palchetto in legno nella camera. I serramenti si presentano in legno con doppio vetro, oscuranti con ante in legno. Il portoncino d'ingresso risulta essere in legno e le porte interne risultano essere in legno tamburato con vetro. L'impianto elettrico, risulta essere di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, alimentato a gasolio, presenta termosifoni in alluminio. Il locale cantina ubicato allo stesso piano, risulta essere dotato di porta di accesso in metallo, intonacato e pavimentato con battuto di cemento, risulta essere dotata di punto luce con impianto elettrico di tipo sottotraccia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

L'immobile oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 30/09/2024, risulta essere entrostante a fabbricato di tipo condominiale elevato a quattro piani fuori terra e uno seminterrrato. Il locale posto al piano primo seminterrrato, risulta essere dotato di porta di accesso basculante carraio in metallo, pavimento e muri al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

L'immobile risulta libero. Con l'accesso forzoso all'immobile, congiunto con l'IVG in data 30/09/2024, veniva accertato che l'U.I.U risultava libera da persone e non abitata. A seguito di accertamento da parte di IFIR Piemonte Srl IVG di Torino, l'Agenzia delle Entrate informava l'assenza di contratti per XXXXXXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATI AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2014 al 16/02/2014	XXXXXXXXXX NATA A TORINO IL 29/01/1947 PIENA PROPRIETA' PER 1/1.	DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		DE CUIUS	Data Reistrazione	NUMERO	VOLUME
		XXXXXXXXXX deceduta il 16/02/2014	13/02/2015	405	9990 / 15
		Trascrizione 1			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TORINO 2	09/03/2015	7381	5324
		Trascrizione 2			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TORINO 2	19/10/2015	35683	24704
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2024	XXXXXXXXXX NATA A TORINO IL 29/01/1947 PIENA PROPRIETA' PER 1/1.	SENTENZA DI ACCERTAMENTO ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data Atto	NUMERO REP.	
		TRIBUNALE DI IVREA	18/10/2023	974/2023	
		Trascrizione 1			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TORINO 2	02/02/2024	4709	3600

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

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 28/05/2024 ed aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO 2 il 08/05/2024

Reg. Gen. 19187 - Reg. part. 14612

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: - € 294,00 per il pignoramento - € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria) - € 59,00 bolli - 0,50 sul valore di ogni titolo. A detto importo, a carico dell'aggiudicatario, andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

ART. 25 - AREE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE (RE)

DESCRIZIONE DELL'AREA: Aree edificate, tendenzialmente sature con rare possibilità di completamento, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di formazione meno recente riferibili agli anni '60 e '70, e quelli realizzati in attuazione del PRG vigente.

FINALITA' DEL PRGC: Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno di lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali di nuovo impianto e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6: Residenziale (r1, r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); socio assistenziale (h1); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI: Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso (4), recupero abitativo di rustici, ampliamento con incremento di carico insediativo (5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) E GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. L'immobile abitativo risulta agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti, in data 24/09/2024, è stata accertato, l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi:

1. LICENZA EDILIZIA N. 290 del 31 Marzo 1974 per l'originaria costruzione del fabbricato;
2. LICENZA EDILIZIA N. 295 del 3 Giugno 1974 per variante in corso d'opera;
3. DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ del 30 Dicembre 1977;
4. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRATICA N. 5/87 del 30 Gennaio 1997, ai sensi dell'articolo 31 della L. 47/85, per l'esecuzione di opere difformi dagli originari provvedimenti edilizi;
5. D.I.A. protocollo N. 2128 del 3 Settembre 1996 per la realizzazione di intercapedini per la bonifica dell'edificio;
6. D.I.A. protocollo N. 1017 del 21 Aprile 1997 relativa alla variante in corso d'opera alla D.I.A. N. 2128;
7. D.I.A. protocollo N. 174 del 24 Gennaio 2004 per la realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria concernente la realizzazione dei lavori per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi;
8. C.I.L.A. protocollo N. 2483 del 25/11/2013 per realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria relativa alla ripassatura parziale del tetto di copertura del corpo di fabbrica di levante, con contestuali e pertinenziali opere di impermeabilizzazione ed coibentazione del relativo sottotetto non abitabile;
9. Permesso di Costruire in sanatoria N. 2/2022/S del 14/07/2022 PER "DIFFORMITÀ EDILIZIE DELLE PARTI COMUNI REALIZZATE NELLO STABILE CONDOMINIALE" rispetto ai titoli.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in Comune ed allegate all'ultimo titolo autorizzativo (LICENZA EDILIZIA N. 295 del 3 Giugno 1974 per variante in corso d'opera), sono emerse lievi difformità alla distribuzione interna dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, che hanno interessato il disimpegno, il bagno e la camera.

Tali difformità planimetriche e dimensionali non sono ascrivibili alla proprietà ma già eseguite in sede di realizzazione del fabbricato, poiché è evidente che l'unità non è stata oggetto di interventi in epoca successiva alla sua realizzazione, confermato anche dalla corretta rappresentazione della disposizione interna in planimetria catastale, presentata a Catasto in data 14/06/1978.

Poiché l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 24/04/2024, valutata l'entità delle irregolarità di cui sopra, si ritiene che le stesse rientrino tra quelle previste dall'attuale disposto di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00 compreso oneri di legge e diritti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1039,46

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.087,68 al 100%

L'importo medio annuo spese condominiali, è stato dedotto dall'estratto conto della gestione consuntivo 2023/2024, trasmesso dall'Amministratore in data 29/10/2024, mentre per il totale spese per l'anno in corso e precedente, è stato dedotto dall'estratto conto della gestione consuntivo 2023/2024 e 2022/2023 trasmesso dall'Amministratore in data 29/10/2024. Non esistono spese straordinarie già deliberate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - VIA MASONE N. 67

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 223,47

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 284,34 al 100%

L'importo medio annuo spese condominiali, è stato dedotto dall'estratto conto della gestione consuntivo 2023/2024, trasmesso dall'Amministratore in data 29/10/2024, mentre per il totale spese per l'anno in corso e

precedente, è stato dedotto dall'estratto conto della gestione consuntivo 2023/2024 e 2022/2023 trasmesso dall'Amministratore in data 29/10/2024. Non esistono spese straordinarie già deliberate

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T

- Appartamento posto al piano rialzato (1° fuori terra), entrostante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Monte Rosso", elevato a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno ripostiglio ed un balcone. Allo stesso piano cantina pertinenziale. L'appartamento entrostante il fabbricato condominiale si trova in zona semi-centrale rispetto al concentrico del Comune di Ala di Stura inserita prettamente in area con destinazione residenziale. Sono assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici. Il Comune di Ala di Stura risulta sufficientemente fornito di servizi in genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 443, Sub. 2, Categoria A2

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

Bene N° 2 - Garage ubicato ad Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano S1

- Autorimessa posta al piano seminterrato, entrostante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Monte Rosso", elevato a quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, composta da un locale con accesso carraio da area condominiale. L'immobile si trova in zona semi-centrale rispetto al concentrico del Comune di Ala di Stura inserito prettamente in area con destinazione residenziale. Sono assenti nelle vicinanze parcheggi pubblici. Il Comune di Ala di Stura risulta sufficientemente fornito di servizi in genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 443, Sub. 35, Categoria C6

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

Gli immobili sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili all'immobile oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private. Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro pari ad € 670,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano T	55,05 mq	670,00 €/mq	€ 36.883,50 - 10% = € 33.195,15	100,00%	€ 33.195,15
Bene N° 2 - Garage Ala di Stura (TO) - Via Masone 67, piano S1	8,50 mq	670,00 €/mq	€ 5.695,00 - 10% = € 5.125,50	100,00%	€ 5.125,50
Valore di stima:					€ 38.320,65
Oneri e diritti catastali per Riunione d'Usufrutto, per redazione APE e saldo spese ultime due gestioni condominiali e Cancellazioni formalità pregiudizievoli					€ - 5.037,52
Valore di stima finale:					€ 33.283,13

**Valore finale di stima arrotondato per eccesso:
€ 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00)**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Indicazioni rilevanti per il G.E.:

- pag. 5 LOTTO UNICO
- pag. 5 TITOLARITA' / DIRITTI POSTI IN VENDITA
- pag. 8 LOTTO UNICO – CORRISPONDENZA TITOLARI CATASTALI
- pag. 10 LOTTO UNICO - PROVENIENZE VENTENNALI
- pag. 11 LOTTO UNICO – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- pag. 12-13 LOTTO UNICO – REGOLARITÀ EDILIZIA/APE
- pag. 13 LOTTO UNICO – VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI
- pag. 14-15 LOTTO UNICO – STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO

A seguito di comunicazioni da parte dell'IVG all'esecutata, senza riscontri, con autorizzazione del G.E. per l'accesso forzoso, in data 30/09/2024, è stato effettuato sopralluogo congiunto con IVG, del bene pignorato.

Copia della presente relazione sarà fatta pervenire al creditore ed al debitore tramite servizio postale mediante raccomandata A.R. od a mezzo mail, così come previsto dall'art. 163 bis "disposizioni per l'attuazione del c.p.c.".

Il sottoscritto rimane in attesa di eventuali note delle parti che, nel caso in cui venissero fatte pervenire, lo scrivente provvederà a depositarne copia presso la cancelleria presentandosi poi all'udienza già fissata per rendere i chiarimenti necessari.

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.

Castellamonte, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Trossello Davide

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®