

SEZIONE EE.II.

**Esecuzione Immobiliare**

**N. 220/2023 del R.G.E.**

Promossa da

##OMISSIS##

Contro

##OMISSIS##

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Stefania FROJO

Perizia dell'Esperto

Geometra ##OMISSIS##

Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (To)

Tel ##OMISSIS##- E-mail ##OMISSIS##- Pec ##OMISSIS##

## SOMMARIO

Quadro riassuntivo .....	3
Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
Lotto unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarietà .....	8
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	15
Precisazioni .....	16
Patti .....	18
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	233
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	32
Stima .....	34
Elenco allegati .....	37
Riepilogo bando d'asta lotto unico .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2023 del R.G.E. ....	40
Formalità da cancellare .....	41

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI

LOTTO UNICO

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO II

Nota del: 31.10.2023 Numeri: Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PROPRIETA' 1/1
Destinazione:	APPARTAMENTO, CANTINA, GARAGE in MAPPANO - VIA RITA LEVI MONTALCINI N. 58/C e 58/D già STRADA CUORGNE'

Catasto Fabbricati (CF) - BENE N° 1 Comune di MAPPANO -Sezione Caselle Torinese												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	2118	22		A/2	2	3 vani	Totale 53 mq	294,38 €	5-6		

Catasto Fabbricati (CF) - BENE N° 2 Comune di MAPPANO -Sezione Caselle Torinese												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	2118	73		C/2	U	3 mq	Totale 4 mq	8,68 €	T		

Catasto Fabbricati (CF) - BENE N° 3 Comune di MAPPANO -Sezione Caselle Torinese												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	2118	44		C/6	2	16 mq	Totale 18 mq	71,06 €	T		

Valore di stima pignorata:	Euro 116.300,00
Valore base d'asta pignorata:	Euro 98.000,00

## SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	SUSSISTONO ONERI CONDOMINIALI (Vedasi pag. 16, pag. 18, pag. 21, 32)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	LE FORMALITA' POTRANNO ESSERE CANCELLATE
Stato di occupazione:	OCCUPATO SENZA TITOLO

## NOTE DEL CTU

Per quanto riguarda il piano sottotetto in ottemperanza a quanto previsto dai titoli edilizi e delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano, ha vincolato a favore del Comune stesso: vincolo di associazione e di non abitabilità dei sottotetti alle rispettive unità abitative sottostanti e di inalienabilità separata delle stesse, e vincolo a pertinenza ed inalienabilità separata le autorimesse ai rispettivi appartamenti.

Alla luce di tale vincolo, i due locali del piano sottotetto utilizzati a camere da letto, dovranno avere come destinazione d'uso locali di sgombero.

Al piano quinto si evince un posizionamento differente della scala interna rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici, di fatto la scala risulta in aderenza alla parete del bagno/antibagno con partenza sul lato dell'ingresso, intervento risulterebbe regolarizzabile.

## INCARICO

---

All'udienza del 07.12.2023, la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (TO), email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile, ubicato in MAPPANO (TO) già Comune di CASELLE TORINESE alla Via Rita Levi Montalcini n. 58/C e n. 58/D già Strada Cuorgnè:

- **Bene N° 1** – Appartamento di civile abitazione  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Piano 5-6
- **Bene N° 2** – Cantina  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Piano T
- **Bene N° 3** – Garage  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Piano T

I beni oggetto della presente relazione di stima si trovano nel Comune di Mappano, cittadina della conurbazione Torinese, istituito nel 2013 per scorporo del territorio dai comuni di Caselle Torinese, Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Leini. Prima dell'anno 2013 il bene si ubicava nel Comune di Caselle Torinese frazione di Mappano. Il comune di Mappano è servito da diversi servizi essenziali quali, scuole, municipio, ufficio postale, sportelli bancari, farmacie, attività commerciali, studi professionali e collegamenti viari ai quali sono facilmente raggiungibili il raccordo autostradale, la tangenziale nord di Torino e la strada provinciale SP 267 "Strada Cuorgnè".

Gli infra descritti immobili di recente realizzazione si inseriscono in uno stabile a regime condominiale denominato "LE GINESTRE 1" con ingresso carraio al numero 58/C ed ingresso pedonale al numero 58/D, circondato dal cortile comune, il tutto delimitato da recinzioni (All. n. 1).

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- verifica della documentazione agli atti;
- contatti con il custode giudiziario Dott. ##OMISSIS## di Torino;
- richiesta e contatto al Comune di Mappano e Caselle Torinese per accesso agli atti dell'archivio edilizio;
- richiesta e contatto al Comune di Mappano per rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- operazione di sopralluogo al bene pignorato congiunto con il custode giudiziario in data 05.02.2024 ore 10,30;
- accertamenti catastali e ipotecari;
- contatto con l'Amministratore di condominio per le necessarie verifiche e richiesta documentale;

La scrivente è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima, essendoci il vincolo di pertinenzialità ed inalienabilità separata delle porzioni immobiliari costituite di alloggi e sovrastante sottotetto altresì delle autorimesse alle unità abitative si procede con la formazione di un unico lotto.

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale con cantina e garage ubicato nel Comune di Mappano in Via Rita Levi di Montalcini (già Strada Cuorgnè) con ingresso carraio al numero 58/C ed ingresso pedonale al numero 58/D, nel complesso condominiale denominato "Le Ginestre 1", elevato in parte a cinque ed in parte a sette piani fuori terra con il piano terreno adibito a cantine ed autorimesse, circondato dal cortile comune, il tutto delimitato da recinzioni, entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni, Comune di Mappano Sezione Caselle Torinese al Foglio 7 mappale 2118 di 1.835 mq.

Lo stabile su cui sorge l'oggetto pignorato è di recente realizzazione, anno 2018, di facile individuazione ed inserito ai margini dell'abitato urbano del Comune di Mappano e ampiamente urbanizzato.

L'appartamento - Bene n. 1 - è posto al piano quinto (6° f.t.), servita dalla scala A e ascensore, contraddistinto con la sigla A5.3, si compone da ingresso su soggiorno con angolo cottura e pranzo, bagno con anti bagno, balcone, scala interna; al piano sesto (7° f.t.) il sottotetto non abitabile, utilizzato a due camere da letto e piccolo corridoio, per tale piano sussiste vincolo di non abitabilità dei sottotetti, argomento che verrà trattato nell'apposito paragrafo.

L'ingresso dell'appartamento si apre sul locale soggiorno con angolo cottura/pranzo e si affaccia sul balcone avente esposizione est. Il locale ospita la scala di collegamento con il piano soprastante sottotetto non abitabile, la scala si sviluppa a ridosso della parete perimetrale del bagno/antibagno, posizione differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e nel Permesso di Costruire. L'antibagno separa il locale bagno che si affaccia sul balcone. Questo si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento. Al piano soprastante, il sottotetto non abitabile, il piccolo corridoio disimpegna i due locali utilizzati a camere da letto anziché a locali di sgombero. Il sottotetto si presenta con falde del tetto inclinate poste ad altezza interna 55 cm-150 cm-302 cm e lucernai per entrambi i locali.

Al piano terra, l'atrio e corridoio comune conduce alla cantina - Bene n. 2 - quella in oggetto si contraddistingue con la sigla C14 e precisamente la seconda sul lato destro, di modeste dimensioni.

Sempre al piano terra, sul lato ovest il locale garage - Bene n. 3 - individuato con la sigla A13, si colloca dopo la porta dell'atrio comune. Il garage accoglie un posto auto.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'accesso è avvenuto congiuntamente con il custode giudiziario nominato il Dott. ##OMISSIS## e con

l'Amministratore sig. ##OMISSIS## in data 05.02.2024 ore 10,30 circa (All. 19).

## LOTTO UNICO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Piano 5-6
- **Bene N° 2** - Cantina  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Piano T
- **Bene N° 3** - Garage  
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

---

Si attesta che la certificazione sostitutiva notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. datata 07.11.2023 redatta dal Notaio ##OMISSIS## ed allegata agli atti risulta completa, precisando che per rispondere interamente al quesito è stato necessario effettuare ricerche in merito alle provenienze ultraventennali.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

---

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ##OMISSIS##(Proprietà 1/1)  
con sede legale a ##OMISSIS## - Viale ##OMISSIS##  
Codice fiscale: ##OMISSIS##

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **##OMISSIS##**(Proprietà 1/1)

Si rileva, dal pignoramento viene indicata **##OMISSIS##** sede in Roma (**##OMISSIS##** è da intendersi altresì **##OMISSIS##**).

## CONFINI

### BENE N° 1

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- pianerottolo comune, vano ascensore, appartamento "A5.2", sottostante area comune, appartamento "A5.4".

### BENE N° 2

La cantina è compresa tra le seguenti coerenze:

- corridoio comune, cantina "C13", porticato e cantina "C15".

### BENE N° 3

Il garage è compreso tra le seguenti coerenze:

- cortile comune, autorimesse "A14" e "A15", centrale termica comune, atrio comune e vano scala comune.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento + Sott non abitabile	31,00 mq* 19,00 mq*	39,00 mq* 22,00 mq*	1,00 1,00	39,00 mq* 22,00 mq*	H 2,70 m H 302-55	P5 P6
Balcone	8,15 mq *	8,15 mq*	0,25	2,00 mq *		P5
Cantina	3,25 mq*	3,60 mq*	0,20	0,72 mq*	H 2,45m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,72 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva arrotondata:</b>				<b>64,00 mq</b>		

## BENE N° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,00 mq*	18,00 mq*	1,00	18,00 mq*	H 2,77 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		

*\*La superficie è stata rilevata graficamente dagli elaborati grafici è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.*

La superficie del sottotetto non abitabile viene considerata a partire dall'altezza di 1,50 m

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Il bene non è divisibile in natura sussistendo vincolo di pertinenzialità e inalienabilità separata delle stesse.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO

#### Al Catasto Fabbricati

Variazione territoriale del 31.01.2013 in atti dal 08.03.2018 legge Regionale 1/2013 proveniente dal Comune di Caselle Torinese trasferito al Comune di Mappano Sezione Caselle Torinese, identificato al Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Categoria F/3, Strada Cuornè snc Piano 5-6, in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 08.03.2013 al 05.06.2018).

Ultimazione di fabbricato urbano del 01.06.2018 pratica n. T00136067 in atti dal 05.06.2018 n. 34767.1/2018, identificato al Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, Superficie catastale tot. 53 mq, Rendita € 294,38 Strada Cuornè n. 58/D Piano 5-6, in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 05.06.2018 al 05.06.2019).

Variazione nel classamento del 05.06.2019 pratica n. T00128756 in atti dal 05.06.2019 n. 41839.1/2019 in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 05.06.2019 al 11.07.2019).

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, Superficie catastale tot. 53 mq, Rendita € 294,38 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano 5-6, in ditta a ##OMISSIS## con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 11.07.2019 al 13.01.2023).

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, Superficie catastale tot. 53 mq, Rendita € 294,38 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano 5-6, in ditta a ##OMISSIS## con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 13.01.2023 al 17.03.2023).

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, Superficie catastale tot. 53 mq, Rendita € 294,38 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano 5-6, in ditta a ##OMISSIS## con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 17.03.2023 al 31.10.2023 data pignoramento).

Dati derivanti a seguito della variazione territoriale da Caselle Torinese identificati al Foglio 48 n. 2118 sub. 22: in costituzione del 12.05.2016 pratica n. T00169074 in atti dal 16.05.2016 n. 1716.1/2016; costituzione del 03.03.2016 pratica n. T00067841 in atti dal 03.03.2016, tipo mappale prot. n. T00067837 del 03.03.2016 n. 67837.1/2016 (All. 3).

## **BENE N° 2 - CANTINA**

### Al Catasto Fabbricati

Variazione territoriale del 31.01.2013 in atti dal 08.03.2018 Legge Regionale 1/2013 proveniente dal Comune di Caselle Torinese trasferito al Comune di Mappano Sezione Caselle Torinese, identificato al Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Categoria F/3, Strada Cuorgnè snc Piano T, in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 08.03.2018 al 05.06.2018).

Ultimazione di fabbricato urbano del 01.06.2018 pratica n. T00136067 in atti dal 05.06.2018 ultimazione di fabbricato urbano n. 34767.1/2018, identificato al Foglio 7 n. 2118 sub. 73 Categoria C/2, Classe U, Consistenza 3 mq, Superficie catastale tot. 4 mq, Rendita € 8,68 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 05.06.2018 al 05.06.2019).

Variazione nel classamento del 05.06.2019 pratica n. T00128756 in atti dal 05.06.2019 n. 41839.1/2019 in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 05.06.2019 al 11.07.2019).

Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 3 mq, Superficie catastale tot. 4 mq, Rendita € 8,68 Strada Cuornè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 11.07.2019 al 17.03.2023).

Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 3 mq, Superficie catastale tot. 4 mq, Rendita € 8,68 Strada Cuornè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 17.03.2023 al 31.10.2023 data pignoramento).

Dati derivanti a seguito della variazione territoriale da Caselle Torinese identificati al Foglio 48 n. 2118 sub. 73: in costituzione del 12.05.2016 pratica n. T00169074 in atti dal 16.05.2016 n. 1716.1/2016; costituzione del 03.03.2016 pratica n. T00067841 in atti dal 03.03.2016, tipo mappale prot. n. T00067837 del 03.03.2016 n. 67837.1/2016 (All. 3).

### **BENE N° 3 - GARAGE**

---

#### Al Catasto Fabbricati

Variazione territoriale del 31.01.2013 in atti dal 08.03.2018 Legge Regionale 1/2013 proveniente dal Comune di Caselle Torinese trasferito al Comune di Mappano Sezione Caselle Torinese, identificato al Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Categoria F/3, Strada Cuornè snc Piano T, in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 08.03.2018 al 05.06.2018).

Ultimazione di fabbricato urbano del 01.06.2018 pratica n. T00136067 in atti dal 05.06.2018 ultimazione di fabbricato urbano n. 34767.1/2018, identificato al Foglio 7 n. 2118 sub. 44 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale tot. 18 mq, Rendita € 71,06 Strada Cuornè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 05.06.2018 al 05.06.2019).

Variazione nel classamento del 05.06.2019 pratica n. T00136067 in atti dal 05.06.2018 n. 34767.1/2018 in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 05.06.2019 al 11.07.2019).

Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale tot. 18 mq, Rendita € 71,06 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 11.07.2019 al 13.01.2023).

Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale tot. 18 mq, Rendita € 71,06 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1 (dal 13.01.2023 al 17.03.2023).

Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Superficie catastale tot. 18 mq, Rendita € 71,06 Strada Cuorgnè n. 58/D Piano T, in ditta a ##OMISSIS## con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale 010331300013, proprietà 1/1 (dal 17.03.2023 al 31.10.2023 data pignoramento).

Dati derivanti a seguito della variazione territoriale da Caselle Torinese identificati al Foglio 48 n. 2118 sub. 44: in costituzione del 12.05.2016 pratica n. T00169074 in atti dal 16.05.2016 n. 1716.1/2016; costituzione del 03.03.2016 pratica n. T00067841 in atti dal 03.03.2016, tipo mappale prot. n. T00067837 del 03.03.2016 n. 67837.1/2016 (All. 3).

#### Al Catasto Terreni

Relativamente a tutti gli immobile: edificato su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Mappano Sezione Caselle Torinese al Foglio 7 n. 2118, ente urbano di 1.835 mq, già Comune di Caselle Torinese Foglio 48 n. 2118 (ex 1723, 1757, 1999, ex 1756) comprendete il Foglio 48 n. 1757 e Foglio 48 n. 1999 proveniente per variazione territoriale dal Comune di Caselle Torinese in data 31.01.2013 in atti dal 08.03.2018 Legge Regionale 1/2013 in ditta a ##OMISSIS## sede in Caselle Torinese, cod. fisc. ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Con tipo mappale del 03.03.2016 pratica n. T00067837 in atti dal 03.03.2016 n. 67837.2/2016 e n. 67837.1/2016 soppressione Foglio 48 n. 1757, Foglio 48 n. 1999, Foglio 48 n. 1723 Comune di Caselle Torinese in ditta a ##OMISSIS## sede Caselle Torinese, ##OMISSIS##, proprietà 1/1.

Frazionamento del 01.08.2011 pratica n. TO0558077 in atti dal 01.08.2011 n. 558077.1/2011 soppressione Foglio 48 n. 1756 originando Foglio 48 n. 1999 Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1999, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 1.089 mq, Reddito Domenicale € 7,87 Reddito Agrario € 7,31.

Frazionamento del 23.11.2006 pratica n. TO0496017 in atti dal 23.11.2006 n. 496017.1/2006, varia Foglio 48 n. 1757 e soppressione Foglio 48 n. 1722 Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1756, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 2.827 mq, Reddito Domenicale € 20,44 Reddito Agrario € 18,98.

Frazionamento del 03.03.2006 pratica n. TO0093193 in atti dal 03.03.2006 n. 93193/2006 soppressione Foglio 48 n. 1668 e altre particelle Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1722, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 2.958 mq, Reddito Domenicale € 21,39 Reddito Agrario € 19,86.

Frazionamento del 31.01.2006 pratica n. TO0493788 in atti dal 31.01.2006 n. 493788.1/2005 soppressione Foglio 48 n. 1641 e altre particelle Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1668, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 3.573 mq, Reddito Domenicale € 25,83 Reddito Agrario € 23,99.

Frazionamento del 12.07.2005 pratica n. TO0234938 in atti dal 12.07.2005 n. 234938.1/2005 soppressione Foglio 48 n. 1403 e variazione particelle Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1641, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 3.731 mq, Reddito Domenicale € 26,98 Reddito Agrario € 25,05.

Frazionamento del 05.03.2002 pratica n. 74457 in atti dal 05.03.2002 n. 3759.1/2002 soppressione Foglio 48 n. 1239 e variazione particelle Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1403, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 5.912 mq, Reddito Domenicale € 42,75 Reddito Agrario € 39,69.

Frazionamento del 06.05.1997 pratica n. 751.2/1997 in atti dal 06.05.1997 soppressione Foglio 48 n. 171 e variazione particelle Comune di Caselle Torinese, Foglio 48 n. 1239, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 6.806 mq, Reddito Domenicale € 49,21 Reddito Agrario € 45,70.

Frazionamento del 30.03.1987 pratica n. 1575 in atti dal 30.03.1987, Foglio 48 n. 171, Prato irriguo, Classe 3, Superficie 8.469 mq, Reddito Domenicale L. 118.566 Reddito Agrario L. 110.097.

Il bene deriva dall'impianto meccanografico del 01.06.1977 (All. 4).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1- APPARTAMENTO

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	7	2118	22		A/2	2	3 vani	Totale 53 mq	294,38 €	5-6	
Indirizzo STRADA CUORGNE' N. 58/D PIANO 5-6											

### BENE N° 2 - CANTINA

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	7	2118	73		C/2	U	3 mq	Totale 4 mq	8,68 €	T	
Indirizzo STRADA CUORGNE' N. 58/D PIANO T											

### BENE N° 3 - GARAGE

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati superficie	Rendita	Piano	Graffato
	7	2118	44		C/6	2	16 mq	Totale 18 mq	71,06 €	T	
Indirizzo STRADA CUORGNE' N. 58/C PIANO T											

### **Corrispondenza catastale**

Il bene n. 1 appartamento, viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 5, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, ad eccezione della scala interna di collegamento con il piano soprastante risulta difforme per posizionamento, essa si sviluppa lungo la parete perimetrale del bagno e antibagno con partenza sul lato dell'ingresso.

Il bene n. 2 cantina, viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 6, la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

Il bene n. 3 garage, viene raffigurato in planimetria catastale allegato n. 7, la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.

Identificati nell'insieme nell'elaborato planimetrico (All. 8).

Si precisa l'indirizzo attuale è Via Rita Levi Montalcini già Strada Cuorgnè.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale (All.3), l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## sede in ##OMISSIS##, cod. fisc. ##OMISSIS##, proprietà 1/1. Indicato nella trascrizione di pignoramento ##OMISSIS## sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, derivante da trasformazione di società a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.03.2023.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

### **BENE N° 2 - CANTINA**

### **BENE N° 3 - GARAGE**

Si richiama quanto indicato nell'atto di trasferimento della proprietà di beni immobili in luogo dell'adempimento (ex articolo 1197 c.c.) a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 11.07.2019 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 15.07.2019 ai nn. ##OMISSIS## (All.10), detto atto avviene sotto l'osservanza dei seguenti atti:

- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 07.07.1997 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 06.08.1997 ai nn. ##OMISSIS## e Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 19.03.1999 rep.

n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 02.04.1999 al n. 11157/##OMISSIS##, relativamente alle servitù;

- Convenzione urbanistica (P.E.C.) stipulata con il Comune di Caselle Torinese in forza di atto a rogito ##OMISSIS## in data 20.12. 2006 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 11.01.2007 al nn. ##OMISSIS##; integrata con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.03.2017 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 16.03.2017 ai nn. ##OMISSIS##;

- Costituzione del "CONSORZIO MAPPANO" in forza di atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 20.12.2006 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II l'11.01.2007 ai nn. 1602/##OMISSIS##;

- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 20.12.2006 rep. n. ##OMISSIS## portante dismissione gratuita di aree a favore del Comune di Caselle Torinese;

- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 20.02.2007 rep. n. ##OMISSIS## portante precisazione ed identificazione dei lotti risultanti a seguito di P.E.C.;

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.10.2007 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 31.10.2007 ai n. ##OMISSIS## e al n. ##OMISSIS##, portante tra l'altro cessione della capacità edificatoria derivante dai mappali 1675-1677-1678-1679 di proprietà del sig. ##OMISSIS## nato a Coassolo il ##OMISSIS## che concorrerà a costituire il Lotto 3 del P.E.C. con conseguente costituzione di servitù non aedificandi a favore dei mappali censiti all'ex Foglio 48 particelle 1723-1757 ed a carico dei mappali indicati;

- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.10.2007 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 14.11.2007 ai nn. ##OMISSIS##, portante cessione di aree a titolo gratuito a favore del Comune di Caselle Torinese;

- atto di vincolo di pertinenzialità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 26.06.2018 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 28.06.2018 al nn. ##OMISSIS##, con cui la società "##OMISSIS##" in adempimento degli obblighi contenuti nella Convenzione urbanistica stipulata con il Comune dei Caselle Torinese in forza di atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 20.12.2006 rep. n. ##OMISSIS## integrata con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.03.2017 rep. n. ##OMISSIS## ed in ottemperanza a quanto previsto dai titoli edilizi e delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano, ha vincolato, tra l'altro a favore del Comune stesso, a

pertinenza ed inalienabilità separata le autorimesse ai rispettivi appartamenti, tra cui l'autorimessa censita al Foglio 7 particella 2118 sub. 44 all'appartamento censito al Foglio 7 particella 2118 sub. 22;

- atto di vincolo di pertinenzialità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.07.2019 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 04.07.2019 ai nn. ##OMISSIS##, con cui la società "##OMISSIS##" in adempimento degli obliqui contenuti nella Convenzione urbanistica con il Comune di Caselle Torinese in forza di atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 20.12.2006 rep. n. ##OMISSIS##, integrata con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.03.2017 rep. n. ##OMISSIS##, a quanto previsto dai titoli edilizi e delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano ha vincolato a favore de Comune stesso, con vincolo di associazione e di non abitabilità dei sottotetti alle rispettive unità abitative sottostanti e di inalienabilità separata delle stesse, tra cui l'immobile censito al Foglio 7 particella 2118 sub. 22;

- regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 14.07.2018, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 18.07.2018 ai nn. ##OMISSIS##. Quanto non espressamente indicato si demanda all'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 11.07.2019 rep. ##OMISSIS## e relativi atti citati.

## PATTI

- BENE N° 1 - APPARTAMENTO**
- BENE N° 2 - CANTINA**
- BENE N° 3 - GARAGE**

I beni oltre alle sopra precisazioni, seguono sotto l'osservanza dei seguenti patti indicati nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 11.07.2019 rep. ##OMISSIS## a cui si demanda per approfondimenti:

- la società "##OMISSIS##" (dante causa della ##OMISSIS##) si riserva la proprietà esclusiva dei residui diritti relativi alla superficie di SUL (cubatura) in esubero e residuale rispetto a quella utilizzata per l'edificazione del complesso, con espressa facoltà di disporre pienamente e liberamente a favore di terzi in genere;

- la società "##OMISSIS##" si riserva inoltre in nome e per conto del Condominio in generale e comunque di tutti i condomini di sottoscrivere gli atti d'obbligo e/o le convenzioni che il Comune di Mappano richiederà per lo sfruttamento edilizio in oggetto, restando comunque impregiudicata la volumetria e la destinazione del fabbricato condominiale. Per la concretizzazione di tali riserve ##OMISSIS## conferisce alla ##OMISSIS##" mandato con rappresentanza, irrevocabile in quanto conferito anche nell'interesse della mandataria, consentendo la trascrizione degli atti stipulandi a suo favore e contro con esonero per il Competente Conservatore dei registri Immobiliari;

- posizionamento dell'area adibita ad isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;

- l'impianto di riscaldamento dell'appartamento è di tipo condominiale alimentato da caldaia a metano, il cui funzionamento è coadiuvato da pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;

- nel periodo invernale, onde evitare la formazione di condensa all'interno degli alloggi, tutti i locali dovranno essere opportunamente ventilati per garantire il ricambio d'aria medio pari a 0,5 volumi/ora come previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 26.08.1993 n. 412 e per mantenere il tasso di umidità relativa sempre al di sotto del 50%, impegnandosi a rispettare scrupolosamente le prescrizioni suddette.

Onde evitare, la formazione di muffe all'interno dei locali in oggetto, si impegna altresì a posizionare gli arredi ad una distanza di almeno 10 centimetri da tutte le pareti e a tenerli ad un'altezza pari ad almeno 7 centimetri dal pavimento in modo da permettere una buona circolazione dell'aria;

- per il corretto funzionamento e resa ottimale dell'impianto di ventilazione meccanica, presente nei locali abitativi, questo deve essere sempre mantenuto acceso e non ostruire le vie di areazione;

- rispettare i disposti delle normative tecniche UNI 7129-2001 in materia di sicurezza per l'impiego di apparecchi a gas della cucina.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

---

Il bene un appartamento di civile abitazione, cantina e garage al momento del sopralluogo avvenuto in data 05.02.2024 si trovava in ottimo stato conservativo, si ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

---

Le parti ed impianti dell'edificio qualificati comuni si intendono disciplinate dal regolamento di condominio depositato con verbale atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 14.07.2018 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino II in data 18.07.2018 al n. ##OMISSIS## e trascritto a Torino II in data 18.07.2018 ai nn. ##OMISSIS## che si demanda per delucidazioni, in particolare si richiama (All. 15):

- art 4 Parti di proprietà comune e parti ad uso esclusivo, a riguardo alle parti comuni indivisibili si riporta:

a) le fondazioni, le strutture, i muri portanti, le murature esterne, le coperture ed i relativi cornicioni, le scale, vani tecnici, ascensore, le recinzioni e tutte le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune di ogni fabbricato sono compresi tra le parti comuni del fabbricato medesimo;

b) gli impianti di ricezione TV terrestre e satellitare incluse le relative apparecchiature e l'impianto citofonico sono compresi tra le parti comuni con ripartizione in parti uguali tra gli appartamenti;

c) le parti comuni e/o di uso comune a tutti i condomini, sono ripartite in base alle quote della colonna A della acclusa tabella. Rientrano nelle suddette parti comuni o di uso comune:

le recinzioni e i cancelli pedonale e carroia;

il giardino comune, le aiuole, i percorsi veicolari interni alla recinzione;

i porticati pedonali;

le reti di fognatura bianca e nera;

il locale "centrale termica" situato al piano terra;

la caldaia condominiale centralizzata compresi i relativi apparecchi per la contabilizzazione;

i pannelli solari situati sulla facciata sud;

ogni impianto che serva al collegamento degli edifici alle reti pubbliche dei sottoservizi di energia elettrica, gas, acqua potabile, telefono fognatura bianca e nera ecc.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

---

Lo stabile su cui insistono i beni è sotto la stretta osservanza di quanto contenuto nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 11.07.2019 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 15.07.2019 nn. ##OMISSIS## in particolare si richiama:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.10.2007 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 31.10.2007 ai n. ##OMISSIS## e al n. ##OMISSIS##, portante, tra l'altro, cessione della capacità edificatoria derivante dai mappali 1675-1677-1678-1679 di proprietà del signor ##OMISSIS## nato a Coassolo il ##OMISSIS## che concorrerà a costituire il Lotto 3 del P.E.C. con conseguente costituzione di servitù non aedificandi a favore dei mappali censiti al foglio 48 particelle 1723-1757 ed a carico dei mappali suddetti;

- Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 14.07.2018, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 18.07.2018 ai nn. ##OMISSIS##, si richiama: l'art. 5 servitù, diritti di passaggio e vincoli costituiti in previsione delle future edificazioni sul terreno confinante, del quale si richiama in particolar modo le lettere a), b), e) e g) nonché quanto testualmente si riporta: *"In considerazione dell'unitarietà del complesso edilizio comprendente i due edifici collegati dalla citata pensilina, dei quali il primo (Le ginestre 1) oggetto*

*del presente regolamento di condominio ed il secondo (Le ginestre 2) di futura edificazione; tra le due proprietà confinanti sono reciprocamente derogate le norme di legge in materia di distanza delle costruzioni, delle luci, delle vedute, degli edifici, delle piantumazioni, delle tubazioni, delle fognature bianche e nere, del gas, dell'energia elettrica, dei telefoni e dell'acquedotto.*

*In forza della suddetta deroga ognuna delle proprietà confinanti potrà presentare al comune autonoma istanza di permesso di costruire sulla propria area, senza necessità di deliberazione o assenso da parte del confinante. quanto sopra vale anche per eventuale istanza di variante tipologica al PEC citato in premessa e successive varianti.*

*A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato "Le ginestre 2" il medesimo concorrerà nelle spese delle parti di uso comune con i criteri meglio descritti nel successivo Art. 17. Dette parti di uso comune comprenderanno tutti i passaggi pedonali e carrai compresi i relativi ingressi ai civici 58c e 58d, aree verdi comuni, isola ecologica.*

*Sarà altresì possibile costituire tra i due confinanti un super condominio con amministrazione unificata".*

*Art. 6 destinazione ed uso degli edifici, "con riferimento alla planimetria generale dell'Allegato "A", sono costituite le seguenti servitù e vincoli: il sottosuolo del terreno condominiale e dei giardini comuni è altresì gravato di servitù passive per la presenza delle tubazioni pubbliche e/o private di fognatura bianca e dei pozzi perdenti, di fognatura nera, acquedotto, gas metano, cavidotti Enel e Telecom. Si intendono costituite, anche se non enunciate, tra le singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato, le servitù tutte attive e passive per ciascuna di esse, reciproche o meno, apparenti e non, continue e discontinue, affermative o negative, quali e quante sono state poste in essere nel corso della costituzione unitaria dell'immobile condominiale".*

*- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 07.07.1997 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 06.08.1997 ai nn. ##OMISSIS##e atto Notaio ##OMISSIS##in data 19.03.1999, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 02.04.1999 ai nn. ##OMISSIS## relativamente alle servitù.*

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente presso la banca dati della Regione Piemonte - Usi Civici, i terreni su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva non parrebbe gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

Gli immobili facenti parte dello stabile denominato Condominio "LE GINESTRE 1" costituito da un fabbricato a sette piani fuori terra con il piano autorimesse e cantine ed in parte elevato a cinque piani è di recente edificazione, presenta strutture portanti in conglomerato cementizio, solai piano terra e piano primo in lastre predalle prefabbricate, solaio di piano in c.a. misto con laterizi, copertura in c.a. misto con laterizi, quanto viene indicato nel certificato di collaudo. Le pareti perimetrali rivestite in mattoni a vista e materiale metallico, caratterizzato dalla presenza di balconi. Dall'accesso pedonale del complesso posto su Via Rita Levi Montalcini già Strada Cuorgnè percorrendo un tratto di cortile comune conduce all'ingresso della scala e ascensore "A".

L'appartamento distribuito su due piani si prospetta sul lato sud, si presenta con pareti interne in muratura, intonacate e tinteggiate; parete della cucina rivestita in piastrelle; soletta piana, intonacata e tinteggiata; bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica, presenti i sanitari quali, wc, bidè, doccia, lavandino e attacco lavatrice; antistante l'antibagno. I locali del piano quinto si affacciano sul balcone, possiede pavimento in piastrelle di gres, pannello in vetro e struttura in ferro come ringhiera; i locali interni possiedono fori di areazione posti sul lato sud. Il soprastante piano sesto, locale sottotetto è collegato dalla scala avente struttura in ferro e scalini in legno. I locali dell'appartamento sono pavimentati in piastrelle di gres/ceramica. Le porte interne in legno pannellate; portoncino d'ingresso blindato; video citofono. I serramenti esterni in legno, vetri doppi dotati di avvolgibili. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento a pavimento radiante è di tipo condominiale alimentato da caldaia a

metano, il cui funzionamento è coadiuvato da pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, presenti termostati ambiente.

Al piano terra si sviluppa la cantina, si presenta con soletta piana, pareti in blocchi prive di intonaco, pavimentazione in piastrelle di gres/ceramica, porta in metallo, impianto elettrico.

Sempre al piano terra, l'autorimessa ad un posto macchina si accede dal lato Sud dell'immobile, possiede portone in metallo basculante, pavimentazione in piastrelle di gres/ceramica, pareti in blocchi prive di intonaco, soletta piana, impianto elettrico a vista.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

Durante l'accesso, si accertava che il bene in esame risultava occupato da una famiglia di un dipendente della ditta esecutata ##OMISSIS## Le ricerche condotte dal custode Dott. ##OMISSIS## circa l'esistenza di contratti di locazione o comodati riferibili agli immobili hanno portato all'inesistenza di titoli (All. 17).

Alla luce dell'occupazione del bene senza titolo, secondo le caratteristiche strutturali e funzionali dello stesso, si stima un'identità congrua pari a 350,00 €/mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

Il bene in oggetto è pervenuto alla ##OMISSIS## per la piena proprietà in forza del seguente titolo (All. 10):

- Atto di trasferimento della proprietà di beni immobiliari in luogo dell'adempimento (ex art. 1197 c.c.) a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 11.07.2019 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 15.07.2019 nn. ##OMISSIS## la società ##OMISSIS## con sede a Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, R.E.A. N. ##OMISSIS##, per la proprietà 1/1, in esecuzione di

quanto previsto dal contratto di appalto e successivi accordi la società ##OMISSIS## con sede a Caselle T.se, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, per liberarsi del pagamento della residua complessiva somma di Euro 1.533.658,00 oltre IVA al 10%, trasferisce alla società ##OMISSIS## che accetta i beni facenti parte del fabbricato di civile abitazione denominato "Le Ginestre 1" sito in Mappano già Comune di Caselle T.se, Strada Cuorgnè n. 58/C (ingresso carraio) e 58/D (ingresso pedonale), tra gli altri i beni in oggetto Foglio 7 particella 2118 sub. 22 appartamento, contraddistinto con la sigla "A5.3" distribuito su due piani tra loro collegati mediante scala interna; Foglio 7 particella 2118 sub. 44 garage, contraddistinto con la sigla "A13"; Foglio 7 particella 2118 sub. 73 cantina, contraddistinta con la sigla "C14".

Pervenne alla società ##OMISSIS## in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.12.2010, rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino I il 21.12.2010 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 22.12.2010 ai nn. ##OMISSIS##, la società ##OMISSIS## con sede a Caselle T.se, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, acquista dalla società ##OMISSIS## con sede a Caselle T.se, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, nel Comune di Caselle T.se i terreni distinti al Foglio 48 particella 1723, Foglio 48 particella 1756; Foglio 48 particella 1757.

Pervenne alla società ##OMISSIS## in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 04.06.2009, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 23.06.2009 ai nn. ##OMISSIS##, la società ##OMISSIS## con sede a Caselle T.se, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, acquista dalla società ##OMISSIS## con sede a Caselle T.se, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, nel Comune di Caselle T.se i terreni distinti al Foglio 48 particella 1723, Foglio 48 particella 1757.
- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.07.2008, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 24.07.2008 ai nn. ##OMISSIS##, la società ##OMISSIS## con sede a Caselle T.se, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, acquista

dalla società ##OMISSIS## con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, nel Comune di Caselle T.se il terreno distinto al Foglio 48 particella 1756.

Pervenire alla società ##OMISSIS## in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 17.10.2007, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 31.10.2007 ai nn. ##OMISSIS##, la società ##OMISSIS## con sede in Caselle T.se, codice fiscale 0##OMISSIS##, proprietà 1/1, acquista dalla società ##OMISSIS## con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, nel Comune di Caselle T.se i terreni distinti al Foglio 48 particella 1723 e Foglio 48 particella 1757.

Pervenire alla società ##OMISSIS## in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 19.03.1999 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II il 02.04.199 ai nn. ##OMISSIS##, la società ##OMISSIS## con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1, acquista dalla sig.ra ##OMISSIS##, nata a Caselle T.se il 18.12.1933, proprietà 1/1, nel Comune di Caselle T.se il terreno distinto al Foglio 48 particella 1403 (ex 1239 sub A) e Foglio 48 particella 1241 (All. 13).

Pervenire alla sig.ra ##OMISSIS##, nata a Caselle T.se il 18.12.1933 con provenienza ultraventennale.

Si richiama:

- al vincolo di indivisibilità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 26.06.2018, rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino II il 28.06.2018 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 28.06.2018 ai nn. ##OMISSIS##;
- regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 14.07.2018, rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 18.07.2018 ai nn. ##OMISSIS##;
- Atto di vincolo di indivisibilità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.07.2019, rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino II il 04.07.2019 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 04.07.2019 ai nn. ##OMISSIS##;

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 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico del bene in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 9):

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 31.10.2023

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Contro: ##OMISSIS## SPA

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Ufficio Giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: 25.09.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Mappano distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Foglio 7 n. 2118 sub. 73

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 28.07.2023

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Contro: ##OMISSIS## SPA

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Ufficio Giudiziario Corte Appello Torino

Data: 05.07.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Mappano distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Foglio 7 n. 2118 sub. 73

Formalità a carico della procedura

A titolo di cronistoria:

Cancellazione in data 04.12.2020 n. ##OMISSIS## relativa al pignoramento nn.

##OMISSIS##del 17.09.2020

### **Iscrizione**

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento di debito

Trascritto a Torino 2 il 20.11.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 171.523,85

Capitale: € 161.523,85

Spese: € 10.000,00

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Contro: ##OMISSIS## SRL

con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 12.11.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Mappano distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Foglio 7 n. 2118 sub. 73

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate Servizio Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, attualmente consiste:

- trascrizione relativa ai pignoramenti pari ad € 294,00 ciascuno
- ipoteca volontaria € 35,00 tassa ipotecaria, bolli € 59,00; 0,5 sul valore dell'ipoteca

Andranno aggiunti gli oneri dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 24.04.2023 in capo alla società esecutata non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**  
**BENE N° 2 - CANTINA**  
**BENE N° 3 - GARAGE**

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica (All. 2) rilasciato in data 23.04.2024 il mappale Foglio 7 (ex Foglio 48) n. 2118 sito nell'ex Comune di Caselle T.se ricade:

a) nel P.R.G.C. vigente del Comune di Caselle T.se in zona normativa:

RN: Aree di nuovo insediamento residenziale nel territorio di Mappano "RN3a" come da artt.

8.5; 10.17.2b;

Vincoli: non presenti;

Classe di pericolosità geologica: IIb-Art. 10bis

b) nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del P.R.G.C. del Comune di Mappano in zona normativa:

Perimetrazione Area P.E.C.;

Vincoli: non presenti;

Classe di pericolosità geologica: IIa - pericolosità geologica moderata - Aree utilizzabili urbanisticamente, per le quali gli elementi di pericolosità presenti possono essere risolte nell'ambito del lotto o dell'intorno significato circostante - problematiche diffuse di allagamento da parte del reticolo idrografico.

Le prescrizioni urbanistiche e edilizie sono indicate nelle schede allegate relative al P.R.G.C. vigente del Comune cedente di Caselle T.se e quelle relative la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del P.R.G.C. del Comune di Mappano.

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni al competente Ufficio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mappano e Caselle Torinese, gli archivi salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, hanno rinvenuto le seguenti pratiche edilizie (All. 14):

- Permesso di Costruire n. 1257/PE-327-2008/892 del 23.05.2011 rilasciato dal Comune di Caselle T.se per intervento edilizio PEC 93 Lotti 3-4-5, realizzazione di parte di edificio residenziale, composto da n. 22 alloggi e n. 21 autorimesse, scala A e scala B;
- Permesso di Costruire n. 1257/PE-322-2016/819 del 06.10.2017 Variante in corso d'opera al PdC n. 1257/PE-327-2008/892 del 23.05.2011;

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) pratica 2018-28464-1257-AB-2018, prot. n. 0028464 presentata al Comune di Caselle T.se comprendente tra gli altri documenti il certificato di collaudo, prot. n. 0028464 del 02.11.2017.

I lavori sono stati iniziati in data 08.06.2011 ed ultimati in data 08.06.2018.

Occorre evidenziare, nell'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 11.07.2019 rep. n. ##OMISSIS## viene riportato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 05.07.2018, prot. n. 0022654, la pratica citata non risulta pervenuta al Comune di Caselle T.se come da nota di riscontro allegata.

Non avendo a disposizione la pratica edilizia sopra citata, il raffronto dei beni in oggetto con lo stato di fatto avviene con l'ultimo titolo a disposizione la variante in corso d'opera, Permesso di Costruire n. 1257/PE-322-2016/819 del 06.10.2017. Negli elaborati grafici Tavola 4 e 6 viene riportato la pianta piano quinto e pianta piano sottotetto, in particolare al piano quinto si evince un posizionamento differente della scala rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, di fatto la scala risulta in aderenza alla parete del bagno/antibagno con partenza sul lato dell'ingresso.

Circa la possibilità di regolarizzare quanto *ut supra* segnalato, sarebbe regolarizzabile mediante pratica in sanatoria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, oppure Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, corredata da idonea documentazione, a conclusione della pratica edilizia si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale. La domanda edilizia in sanatoria, dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico di competenza, inoltre la stessa dovrà essere presentata a cura dell'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il costo ipotizzato comprensivo dell'oblazione e dell'onorario del tecnico (pratica in sanatoria e pratica catastale) oltre oneri fiscali di legge, diritti ed eventuali imprevisti si ipotizza a circa € 2.500,00 ricompresa nel deprezzamento.

Per quanto riguarda il piano sottotetto dove si collocano i due locali utilizzati a camere da letto, come previsto dai titoli edilizi e dalle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano sussiste il

vincolo di associazione e di non abitabilità dei sottotetti alle rispettive unità abitative sottostanti e di inalienabilità separata delle stesse. Alla luce di tale vincolo i locali dovranno avere come destinazione d'uso locali di sgombero.

Considerato il numero rilevate di elaborati e documenti in merito alle pratiche sopra citate, si allega unicamente i titoli Permessi di Costruire, stralcio di SCA e Collaudo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'appartamento pignorato - Bene n. 1 - risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) datato 02.07.2018 n. certificato 2018 102910 0041, n. prot. 0006228082018, classe energetica A3, allegato all'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 11.07.2018 e alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità contenente relazioni e collaudo.

Non si garantisce, poiché non accertabile nell'ambito dell'incarico affidato, l'efficienza ed il regolamento di tutti gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto e nel fabbricato che lo comprende, nonché la loro conformità alle attuali norme in materia di sicurezza.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

### **Vincoli**

Il bene oggetto di pignoramento è sottoposto:

- al vincolo di pertinenzialità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.07.2019, rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino II il 04.07.2019 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 04.07.2019 ai nn. ##OMISSIS##, con cui la società ##OMISSIS## in adempimento agli obblighi contenuti nella Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Caselle T.se in forza di atto Notaio ##OMISSIS## in data 20.12.2006 rep. n. ##OMISSIS##, integrata con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.03.2017 rep. n. ##OMISSIS##, ed in ottemperanza a quanto previsto dai titoli edilizi, nonché dall'Art. 6.11.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano ha vincolato a favore del Comune stesso, con vincolo di associazione e di non abitabilità dei

sottotetti alle rispettive unità abitative sottostanti e di inalienabilità separata delle stesse, gli immobili in oggetto censiti al Foglio 7 particella 2118 sub. 22 e altre unità.

I sottotetti come sopra vincolati non potranno essere resi abitabili e non potranno essere alienati separatamente dall'unità immobiliare ad uso abitativo della quale costituiscono pertinenza, e che detto vincolo non potrà essere modificato né revocato senza il consenso del Comune di Mappano;

- al vincolo di pertinenzialità a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 26.06.2018, rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino II il 28.06.2018 al n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino II in data 28.06.2018 ai nn. ##OMISSIS##, con cui la società ##OMISSIS## in adempimento agli obblighi contenuti nella Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Caselle T.se in forza di atto Notaio ##OMISSIS## in data 20.12.2006 rep. n. ##OMISSIS##, integrata con atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 02.03.2017 rep. n. ##OMISSIS##, ed in ottemperanza a quanto previsto dai titoli edilizi, nonché dall'Art. 5.6.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano, ha vincolato tra l'altro a favore del Comune stesso, a pertinenza ed inalienabilità separata le autorimesse ai rispettivi appartamenti oggetto del presente atto tra gli altri l'autorimessa in oggetto Foglio 7 particella 2118 sub. 44 all'appartamento censito al Foglio 7 particella 2118 sub. 22. Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente agli atti citati (All. 11 e 12).

### **Oneri condominiali**

L'appartamento A5.3 partecipa nelle proporzioni millesimali:

- 24,28 M/M spese di proprietà
- 24,28 M/M spese generali comuni
- 45,79 M/M scale coef. piano
- 45,79 M/M ascensori
- 32 mc consumo acqua calda
- 105 mc consumo acqua fredda
- 28,91 M/M riscaldamento
- 24,28 M/M consumo riscaldamento

Il garage A13 partecipa nelle proporzioni millesimali:

- 3,2 M/M spese di proprietà

- 3,23 M/M spese generali comuni

La cantina C14 partecipa nelle proporzioni millesimali:

- 0,18 M/M spese di proprietà

- 0,18 M/M spese generali comuni

Nelle tabelle fornite dall'Amministratore del condominio la cantina viene indicata con la sigla C13.

Le spese condominiali esercizio ordinario "Condominiale e riscaldamento 2023/2024" riferite al 01/07/2023 al 30/06/2024 ammonta:

- Appartamento: € 1.547,01; Saldo di fine esercizio precedente € 3.155,81; Totale € 4.679,82

- Garage: € 22,53; Saldo di fine esercizio precedente € 33,21; Totale € 55,74

- Cantina: € 1,26; Saldo di fine esercizio precedente € 1,32; Totale € 2,58

Le spese condominiali insolute ammontano a € 4.149,00 oltre eventuali e successive rate in scadenza 30.04.2024/30.05.2024/30.06.2024 (All. 16).

## STIMA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO**

**BENE N° 2 - CANTINA**

**BENE N° 3 - GARAGE**

A seguito dei vincoli di inalienabilità separata si procede alla formazione di un LOTTO UNICO:

- **Bene N° 1** – Appartamento di civile abitazione

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Piano 5-6

- **Bene N° 2** – Cantina

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Piano T

- **Bene N° 3** – Garage

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Piano T

Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale con cantina e garage ubicato nel Comune di Mappano in Via Rita Levi di Montalcini (già Strada Cuornè) con ingresso

carraio al numero 58/C ed ingresso pedonale al numero 58/D, nel complesso condominiale denominato "Le Ginestre 1".

L'appartamento - Bene n. 1 - è posto al piano quinto (6° ft.), servita dalla scala A e ascensore, contraddistinto con la sigla A5.3, si compone da ingresso su soggiorno con angolo cottura e pranzo, bagno con anti bagno, balcone, scala interna; al piano sesto (7° ft.) il sottotetto non abitabile, utilizzato a due camere da letto e piccolo corridoio, sussiste vincolo di non abitabilità dei sottotetti. Al piano terra, l'atrio e corridoio comune conducono alle cantine - Bene 2 - quella in oggetto si contraddistingue con la sigla C14 e precisamente la seconda sul lato destro, di modeste dimensioni. Sempre al piano terra, sul lato ovest il locale garage - Bene 3 - individuato con la sigla A13.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà.

Essendo il bene pignorato di proprietà di persona giuridica, il trasferimento comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

Per la determinazione del valore di riferimento ha comportato ricerche e analisi. Si è condotta una attenta indagine del segmento di mercato mirata all'analisi economica-estimativa, sulla base di parametri quali la localizzazione, tipologia di contratto (proposte in vendita, compravendite ecc.), destinazione (residenziale), tipologia immobiliare (fabbricati usati ecc.), tipologia edilizia (appartamento ecc.), dimensioni, caratteri della domanda e dell'offerta per i fabbricati, considerazioni in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare. Il metodo di stima adottato dalla scrivente è il così detto comparativo sintetico, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti. Si è osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, con un'analisi comparativa di annunci e ricerche di compravendite di immobili ubicati nella stessa zona e limitrofe avente destinazione e natura simili, esaminando altresì i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Richiamate tutte le premesse sopra esposte, considerato lo stato del bene, la collocazione, le peculiarità degli oggetti di stima nel suo

complesso, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, si ritiene ragionevole

attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>BENE N. 1</b> <b>BENE N. 2</b> Appartamento e cantina in Mappano (TO) - Via Rita Levi Montalcini n. 58/C e n. 58/D già Strada Cuornè Piano T-6-7	64,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 99.200,00	1/1	€ 99.200,00
<b>BENE N. 3</b> Garage in Mappano (TO) - Via Rita Levi Montalcini n. 58/C e n. 58/D già Strada Cuornè Piano T	18,00 mq	950,00 €/mq	€ 17.100,00	1/1	€ 17.100,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 116.300,00</b>
<b>Deprezzamento :</b> Stima oneri di regolarizzazione edilizia e catastale (escluso oneri di legge e diritti) Oneri condominiali insoluti rate scadute ad aprile 2024 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10%					- € 2.500,00 - € 4.149,00 - € 11.630,00
<b>Totale valore di stima</b>					<b>€ 98.021,00</b>

**Valore finale di stima arrotondato:**

**€ 98.000,00 (euro novantottomila/00)**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e trasmessa al creditore procedente e al debitore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

##OMISSIS##, 30.04.2024

L'Esperta ex art. 68 c.p.c.  
Geom. ##OMISSIS##  
(Firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Estratto di mappa
- 2) Certificato di Destinazione urbanistica
- 3) Visura catastale storica CF
- 4) Visura catastale storica CT
- 5) Planimetria catastale Fg. 7 n. 2118 sub. 22
- 6) Planimetria catastale Fg. 7 n. 2118 sub. 73
- 7) Planimetria catastale Fg. 7 n. 2118 sub. 44
- 8) Elaborato planimetrico
- 9) Visure ipotecarie
- 10) Atto di provenienza Notaio ##OMISSIS##
- 11) Atto di vincolo di pertinenzialità del 26.06.2018
- 12) Atto di vincolo di pertinenzialità del 02.07.2019
- 13) Visure ipotecarie cronistoria provenienze
- 14) Pratiche edilizie
- 15) Regolamento di condominio
- 16) Spese condominiali
- 17) Verifica contratti
- 18) Documentazione fotografica
- 19) Verbale delle operazioni peritali



**LOTTO UNICO**

A seguito dei vincoli di inalienabilità separata si procede alla formazione di un LOTTO UNICO in MAPPANO (TO) già Comune di CASELLE TORINESE alla Via Rita Levi Montalcini n. 58/C e n. 58/D già Strada Cuorgnè:

- **Bene N° 1** – Appartamento di civile abitazione
- **Bene N° 2** – Cantina
- **Bene N° 3** – Garage

Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale con cantina e garage ubicato nel Comune di Mappano in Via Rita Levi di Montalcini (già Strada Cuorgnè) con ingresso carraio al numero 58/C ed ingresso pedonale al numero 58/D, nel complesso condominiale denominato “Le Ginestre 1”.

L'appartamento - Bene n. 1 - è posto al piano quinto (6° ft.), servita dalla scala A e ascensore, contraddistinto con la sigla A5.3, si compone da ingresso su soggiorno con angolo cottura e pranzo, bagno con anti bagno, balcone, scala interna; al piano sesto (7° ft.) il sottotetto non abitabile, utilizzato a due camere da letto e piccolo corridoio, sussiste vincolo di non abitabilità dei sottotetti. Al piano terra, l'atrio e corridoio comune conducono alle cantine - Bene 2 - quella in oggetto si contraddistingue con la sigla C14 e precisamente la seconda sul lato destro, di modeste dimensioni. Sempre al piano terra, sul lato ovest il locale garage - Bene 3 - individuato con la sigla A13.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Piano 5-6

Foglio 7 n. 2118 sub. 73, Piano T

Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Piano T

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

Sussiste vincoli di pertinenzialità ed inalienabilità separata delle autorimesse al rispettivo appartamento e vincoli dei sottotetti che non potranno essere resi abitabili e non potranno

essere alienati separatamente dall'unità immobiliare ad uso abitativo della quale costituiscono pertinenza, detto vincolo non potrà essere modificato né revocato senza il consenso del Comune di Mappano.

Presenza difformità catastale ed edilizia sanabile in merito alla scala interna. Per quanto riguarda il piano sottotetto dove si collocano due locali utilizzati a camere da letto, come previsto dai titoli edilizi e dalle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano esiste un vincolo di non abitabilità dei sottotetti alle rispettive unità abitative sottostanti. Alla luce di tale vincolo i locali dovranno avere come destinazione d'uso locali di sgombero. Riscaldamento condominiale.

I beni risultano occupati senza titolo.

Essendo il bene pignorato di proprietà di persona giuridica, il trasferimento comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

**Valore a base d'asta € 98.000,00 (euro novantottomila/00)**



**LOTTO UNICO - VALORE A BASE D'ASTA € 98.000,00**

<p><b>Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione</b>  <b>Bene N° 2 - Cantina</b>  <b>Bene N° 3 - Cantina</b></p>			
<b>Ubicazione:</b>	MAPPANO (TO) – VIA RITA LEVI MONTALCINI N. 58/C e N. 58/D già STRADA CUORGNE'		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento, Piano 5-6 Cantina, Piano T Garage, Piano T	<b>Superficie</b>	Appartamento 64,00 mq comprensivo incidenze Garage 18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ottimo stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato individua un appartamento a destinazione residenziale con cantina e garage ubicato nel Comune di Mappano in Via Rita Levi di Montalcini (già Strada Cuorgnè) con ingresso carraio al numero 58/C ed ingresso pedonale al numero 58/D, nel complesso condominiale denominato "Le Ginestre 1". L'appartamento - Bene n. 1 - è posto al piano quinto (6° f.t.) servita dalla scala A e ascensore, contraddistinto con la sigla A5.3, si compone da ingresso su soggiorno con angolo cottura e pranzo, bagno con anti bagno, balcone, scala interna; al piano sesto (7° f.t.) il sottotetto non abitabile, utilizzato a due camere da letto e piccolo corridoio, sussiste vincolo di non abitabilità dei sottotetti. Al piano terra, l'atrio e corridoio comune conducono alle cantine - Bene 2 - quella in oggetto si contraddistingue con la sigla C14 e precisamente la seconda sul lato destro, di modeste dimensioni. Sempre al piano terra, sul lato ovest il locale garage - Bene 3 - individuato con la sigla A13. Sussiste vincoli di pertinenzialità ed inalienabilità separata delle autorimesse al rispettivo appartamento ed i sottotetti non potranno essere resi abitabili e non potranno essere alienati separatamente dall'unità immobiliare ad uso abitativo della quale costituiscono pertinenza, detto vincolo non potrà essere modificato né revocato senza il consenso del Comune di Mappano. Presenza difformità catastale ed edilizia sanabile in merito alla scala interna. Per quanto riguarda il piano sottotetto dove si collocano due locali utilizzati a camere da letto, come previsto dai titoli edilizi e dalle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Mappano esiste un vincolo di non abitabilità dei sottotetti alle rispettive unità abitative sottostanti. Alla luce di tale vincolo i locali dovranno avere come destinazione d'uso locali di sgombero. Riscaldamento condominiale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Essendo il bene pignorato di proprietà di persona giuridica, il trasferimento comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato senza titolo		
<b>Note:</b>	Oneri condominiali insoluti		

**LOTTO UNICO**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 31.10.2023

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Contro: ##OMISSIS## SPA

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Ufficio Giudiziario Tribunale di Ivrea

Data: 25.09.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Mappano distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Foglio 7 n. 2118 sub. 73

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 28.07.2023

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Contro: ##OMISSIS## SPA

con sede in ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Ufficio Giudiziario Corte Appello Torino

Data: 05.07.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Mappano distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Foglio 7 n. 2118 sub. 73

Formalità a carico della procedura

### Iscrizione

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento di debito

Trascritto a Torino 2 il 20.11.2019

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 171.523,85

Capitale: € 161.523,85

Spese: € 10.000,00

A favore: ##OMISSIS##

con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Contro: ##OMISSIS## SRL

con sede in Torino, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 12.11.2019 N° repertorio: ##OMISSIS##

Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di Mappano distinto al Catasto Fabbricati al

Foglio 7 n. 2118 sub. 22, Foglio 7 n. 2118 sub. 44, Foglio 7 n. 2118 sub. 73

Formalità a carico della procedura