



TRIBUNALE DI IVREA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.



contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto SALUSTRI



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), email patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 011.9831661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69-71) (Coord. Geografiche: 45°13'40"80 N-07°47'9"96 E)

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Agenzia Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14.11.2024 ai n.ri Reg. gen.46852 - Reg. part. 35195

LOTTO UNICO

- **Quota colpita** - 1/1 della proprietà in capo a omissis, coniugi in regime di comunione dei beni.
- Comune di San Benigno Canavese (TO) via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69 et 71), appartamento situato al piano primo (secondo fuori terra), costituito da ingresso su soggiorno, balcone, cucina con terrazzo, piccolo disimpegno di accesso alla zona notte, formata da due camere, una delle quali con balcone sul fronte est e doppi servizi. Cantina al piano interrato.
- **Dati catastali** :- Comune di San Benigno Canavese (TO) Catasto Fabbricati:
Fg. n.31 n.35 sub.9 via Rivarolo n.69 p.S1/1 Cat.A/2 cl.2 vani 6,5 dati superf. mq. 121 RC. 604,25
- **Valore di Mercato** - € 119.440,00
- **Base d'asta** - € 105.000,00
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



- **Stato di occupazione:** il bene è occupato dagli esecutati e famiglia.
- **NOTE:** si evidenziano delle irregolarità edilizie, descritte a pag.10

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Benigno Canavese, centro di medie dimensioni, situato a circa 20 km da Torino.

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Piccolo Garden", alla via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69 et 71), in zona residenziale di recente impianto, periferica rispetto al centro; il complesso è costituito da quattro fabbricati di civile abitazione, posizionati all'interno di un'area di proprietà condominiale, destinata a verde, viabilità interna e posti auto privati.

Il compendio oggetto di perizia è costituito da un appartamento ubicato nel condominio denominato "Casa 2", edificio realizzato negli anni ottanta, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato; lo stabile è servito da un unico vano scala centrale, è privo di ascensore e ha ingresso pedonale e carraio dalla via Cimabue n.3.

L'appartamento è situato al piano primo (secondo fuori terra), è ampio e luminoso, libero su tre lati, con orientamento est-ovest sui fronti principali, è costituito da ingresso su soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, con affaccio ad ovest, piccolo disimpegno di accesso alla zona notte, composto da due camere, una delle quali con balcone sul fronte est, doppi servizi. Cantina in piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69-71)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Volpiano (TO) in data 14.04.2025, riporta che il Sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** dal 20.09.1997, tale certificato risulta privo di annotazioni marginali.

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala condominiale, con altro appartamento e con il distacco sul cortile comune sui tre lati.

La cantina situata al piano interrato confina con il corridoio comune, su due lati sottosuolo dell'area comune e con altra cantina.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,40 mq	110,15 mq	1	110,15 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	8,90 mq	8,90 mq	0,30	2,67 mq	0,00 m	Primo
Balcone	18,15 mq	18,15 mq	0,25	4,54 mq	0,00 m	Primo
Cantina	7,90 mq	10,40 mq	0,20	2,08 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				119,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,44 mq		

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



5 di 17





I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1984 al 12/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 35, Sub. 9 Categoria A2
Dal 12/03/1991 al 12/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 35, Sub. 9 Categoria A2
Dal 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 35, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 604,25 Piano S1-1

I titolari catastali rispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	35	9		A2	2	6,5	121 mq	604,25 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento e la cantina sono stati oggetto di accatastamento in data 05.04.1984, con planimetria portante protocollo 29/1984. Stante lo stato dei luoghi, la planimetria presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto, a seguito di alcune opere interne, quali la presenza di un corridoio nella zona d'ingresso ed un piccolo disimpegno nella zona notte.

Tali opere, essendo state realizzate in assenza di regolare richiesta al Comune, andranno regolarizzate con la presentazione di pratica in sanatoria, come meglio descritto nel paragrafo relativo alla "Regolarità Edilizia", che comporterà anche la presentazione della variazione catastale.

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



6 di 17





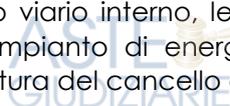
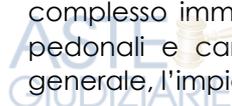
STATO CONSERVATIVO

L'appartamento conserva le caratteristiche del periodo di costruzione, ed è in buono stato manutentivo. Il balcone sul fronte est necessita di manutenzione a seguito del distacco dell'intonaco.



PARTI COMUNI

Il Regolamento di Condominio, statuito con atto a rogito Notaio VACIRCA del 28.05.1982 Rep.79395, all'art.6 descrive le parti comuni indivisibili ed inalienabili, che riguardano: il suolo su cui si erge l'intero complesso immobiliare, le recinzioni, il giardino, il reticolo viario interno, le fognature bianche, gli accessi pedonali e carrai, l'impianto di distribuzione acqua, l'impianto di energia elettrica nella distribuzione generale, l'impianto automatico radiocomandato di apertura del cancello carraio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato ha struttura portante e solai in c.a., muri perimetrali in muratura a cassa-vuota presumibilmente senza materiale isolate, copertura realizzata con orditura in legno e tegole in laterizio con cornicione in c.a. Facciate in mattoni paramano faccia-vista, con zoccolatura in pietra al piano terreno, i balconi ed il cornicione del tetto hanno frontalini in lamiera, con le parti a vista intonacate e tinteggiate. La bussola d'ingresso ha copertura aggettante in c.c. e chiusure in alluminio e vetri, il vano scala è rivestito in granito.

L'area esterna, comune all'intero stabile, è costituita da un'ampia zona a verde, recintata con muretto in cls e sovrastante elementi prefabbricati.

CARATTERISTICHE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento ha orientamento est-ovest, è posizionato al primo piano, è di ampia metratura e ben illuminato, con caratteristiche e finiture di livello medio. I pavimenti sono tutti in ceramica, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, con apparecchi sanitari di media qualità.

La porta d'ingresso all'appartamento è blindata a pannello pieno, le porte interne sono in legno tamburato con sopra luce in vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera ed avvolgibili in metallo; davanzali e soglie sono in materiale lapideo.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica e hanno parapetti metallici.

Le pareti interne sono tinteggiate.

La cantina ha pavimentazione in cemento liscio, pareti in cemento a vista sui lati contro terra, il solaio e le restanti pareti sono al rustico, privi di intonaco, la porta d'ingresso in ferro.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento centralizzato, con contabilizzatore e conta-ore.

Non si sono reperite le certificazioni degli impianti singoli.



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1991 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvana CASTIGLIONE	12/03/1991	20949	7461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Torino 2	03/04/1991	111486	8030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Uff.del Registro di Torino	25/03/1991	9112	serie 1V		
Dal 23/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela LAZZERINI	23/03/2006	6983	5188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag.Territorio-Ufficio Provinciale di Torino 2	07/04/2006	18335	11474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Uff. Registro Torino 4	06/04/2006	1810	serie 1T		

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661





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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 25/05/2009
Reg. gen. 23327 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Riccardo CINQUE
Data: 18/05/2009
N° repertorio: 21223
N° raccolta: 9908



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 14/11/2024
Reg. gen. 46852 - Reg. part. 35195
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

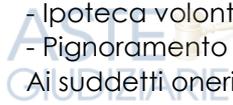


Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:

- Ipoteca volontaria 35,00 euro;
- Pignoramento immobiliare 294,00 euro.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.



geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



Il Comune di San Benigno Canavese è dotato di strumento urbanistico denominato PR-VG, approvato con le D.G.R. n.15-6940 del 24.09.2007 e n.11-7941 del 28.12.2007 e ratificato con la deliberazione di C.C. n.2 del 27.02.2008, e una variante strutturale n.3 approvata con deliberazione del C.C. n.64 del 20.12.2010.

L'area sulla quale insiste il condominio è identificata come r1.76 "aree consolidate dense", ovvero le zone contenenti gli insediamenti residenziali formati generalmente in epoca recente che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica ove il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni è inferiore al 20-30% della superficie fondiaria, con o senza arredo vegetale.

In tali aree il PR-VG prevede il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti in parte, la specializzazione della viabilità pubblica o di uso pubblico per la mobilità veicolare interzonale secondo le indicazioni del PUT, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità interna del tessuto urbano, la formazione di vie pedonali, la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benigno Canavese risulta che il fabbricato sia stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n.66/76 (pratica n.78/76), rilasciata il 22.07.1976 avete per oggetto "Nuova costruzione casa di civile abitazione", a **** Omissis **** con inizio lavori in data 20.07.1977;

-Concessione ad Edificare n.40/80 (pratica edilizia n.26/80), rilasciata l'8.05.1980 per "Varianti planimetriche e viarie alle Licenze Edilizie n.66/76 del 22.07.1976 e 118/77 del 26.05.1977 e costruzione autorimessa interrata" a **** Omissis ****;

-Concessione ad Edificare n.61/80 (pratica edilizia n.52/80), rilasciata il 2.06.1980 per "Eseguire una variante alla Licenza Edilizia n.66/76 del 22.07.1976" a **** Omissis ****;

-Concessione ad Edificare n.55/84 (pratica edilizia n.73/84), rilasciata il 07.11.1984 per "Varianti in corso d'opera alle Licenze Edilizie n.66/76 e 118/77 e successive varianti- via Rivarolo P.E.C. I.R.I. 3" a **** Omissis ****.

-Concessione ad Edificare n.38/84 (pratica edilizia n.56/84), rilasciata il 05.06.1984 per "Recinzione proprietà in via Rivarolo" a **** Omissis ****;

-Autorizzazione all'Abitabilità n.3/87 rilasciata in data 19.10.1987 su fabbricato residenziale a tre piani fuori terra più seminterrato contraddistinto con il numero 2 in via Rivarolo n.ri 69/71 a **** Omissis ****;

-Denuncia di Inizio Attività per rifacimento manto di copertura protocollato in data 24.09.2004 al n.7857, a nome di "Condominio Piccolo Garden - Casa 2".

Da sopralluogo è emerso che sussista corrispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza riportata nelle tavole grafiche delle suddette pratiche edilizie, fatta eccezione per la realizzazione del corridoio di disimpegno nella zona notte e una parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno, realizzate con lastre in cartongesso.

Come meglio illustrato nella sottostante planimetria esplicativa:





opere realizzate in assenza di autorizzazione



Pianta Piano primo stato di fatto



Tali opere sono state realizzate dagli attuali proprietari, senza la presentazione di regolare pratica edilizia; ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una pratica di CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 ed il pagamento al Comune di San Benigno Canavese della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 oltre i diritti di segreteria di € 70,00.

Contestualmente sarà necessario presentare la variazione catastale per le modifiche interne.

Saranno inoltre da sostenere anche le spese professionali relative alla redazione della pratica edilizia e della variazione catastale, presumibilmente pari a € 2.200,00 (comprensivi di IVA e oneri di Legge e spese). Mancano tutte le certificazioni degli impianti, in quanto non reperite dalla scrivente.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 400,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.685,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Dalle informazioni assunte presso lo studio che amministra l'intero stabile, risulta che non vi siano insoluti a carico del condominio "Piccolo Garden.

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



L'ammontare annuo delle spese generali, condominiali e di riscaldamento sulla base dei consumi e dei 145,16 millesimi di proprietà, è pari a € 2.370,00.

L'ammontare annuo delle spese generali e condominiali delle parti comuni, sulla base dei 29,25 millesimi, è pari a € 315,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69-71)

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Benigno Canavese, centro di medie dimensioni, situato a circa 20 km da Torino. Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Piccolo Garden", alla via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69 et 71), in zona residenziale di recente impianto, periferica rispetto al centro; il complesso è costituito da quattro fabbricati di civile abitazione, posizionati all'interno di un'area di proprietà condominiale, destinata a verde, viabilità interna e posti auto privati. Il compendio oggetto di perizia è costituito da un appartamento ubicato nel condominio denominato "Casa 2", edificio realizzato negli anni ottanta, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato; lo stabile è servito da un unico vano scala centrale, è privo di ascensore e ha ingresso pedonale e carraio dalla via Cimabue n.3. L'appartamento è situato al piano primo (secondo fuori terra), è ampio e luminoso, libero su tre lati, con orientamento est-ovest sui fronti principali, è costituito da ingresso su soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, con affaccio ad ovest, piccolo disimpegno di accesso alla zona notte, composto da due camere, una delle quali con balcone sul fronte est, doppi servizi. Cantina in piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 35, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 119.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benigno Canavese (TO) - via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69- 71)	119,44 mq	1.000,00 €/mq	€ 119.440,00	100,00%	€ 119.440,00
Valore di stima:					€ 119.440,00

Valore di stima: € 119.440,00

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzosa	10,00	%
Pratiche edilizie e catastali	3270,00	€

Valore finale di stima: € 105.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, periferica rispetto al centro città, caratteristiche e peculiarità della zona, residenziale di recente impianto, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort dell'appartamento; consistenza, dati metrici e situazione del mercato immobiliare.

Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, inerenti al secondo semestre del 2024, nonché della comparazione con il valore medio unitario di immobili compravenduti recentemente nel Comune di San Benigno Canavese e di quelli in vendita attualmente.

Sulla base delle informazioni di cui sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

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.

Caluso, li 15 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vallo Patrizia

geometra Patrizia Vallo

Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Atto di compravendita del 23.03.2006)
- ✓ N° 1 Aggiornamento situazione ipotecaria al 15.05.2025
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visura catastale storica
- ✓ N° 6 Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Certificato di abitabilità
- ✓ N° 1 Estratto per riassunto di matrimonio
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69-71)

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Benigno Canavese, centro di medie dimensioni, situato a circa 20 km da Torino. Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Piccolo Garden", alla via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69 et 71), in zona residenziale di recente impianto, periferica rispetto al centro; il complesso è costituito da quattro fabbricati di civile abitazione, posizionati all'interno di un'area di proprietà condominiale, destinata a verde, viabilità interna e posti auto privati. Il compendio oggetto di perizia è costituito da un appartamento ubicato nel condominio denominato "Casa 2", edificio realizzato negli anni ottanta, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato; lo stabile è servito da un unico vano scala centrale, è privo di ascensore e ha ingresso pedonale e carraio dalla via Cimabue n.3. L'appartamento è situato al piano primo (secondo fuori terra), è ampio e luminoso, libero su tre lati, con orientamento est-ovest sui fronti principali, è costituito da ingresso su soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, con affaccio ad ovest, piccolo disimpegno di accesso alla zona notte, composto da due camere, una delle quali con balcone sul fronte est, doppi servizi. Cantina in piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 35, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di San Benigno Canavese è dotato di strumento urbanistico denominato PR-VG, approvato con le D.G.R. n.15-6940 del 24.09.2007 e n.11-7941 del 28.12.2007 e ratificato con la deliberazione di C.C. n.2 del 27.02.2008, e una variante strutturale n.3 approvata con deliberazione del C.C. n.64 del 20.12.2010. L'area sulla quale insiste il condominio è identificata come r1.76 "aree consolidate dense", ovvero le zone contenenti gli insediamenti residenziali formati generalmente in epoca recente che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica ove il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni è inferiore al 20-30% della superficie fondiaria, con o senza arredo vegetale. In tali aree il PR-VG prevede il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti in parte, la specializzazione della viabilità pubblica o di uso pubblico per la mobilità veicolare interzonale secondo le indicazioni del PUT, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità interna del tessuto urbano, la formazione di vie pedonali, la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Prezzo base d'asta: € 105.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Benigno Canavese (TO) - via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69-71)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 35, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	119,44 mq
Stato conservativo:	L'appartamento conserva le caratteristiche del periodo di costruzione, ed è in buono stato manutentivo. Il balcone sul fronte est necessita di manutenzione a seguito del distacco dell'intonaco.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di San Benigno Canavese, centro di medie dimensioni, situato a circa 20 km da Torino. Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Piccolo Garden", alla via Cimabue n.3 (già via Rivarolo n.ri 69 et 71), in zona residenziale di recente impianto, periferica rispetto al centro; il complesso è costituito da quattro fabbricati di civile abitazione, posizionati all'interno di un'area di proprietà condominiale, destinata a verde, viabilità interna e posti auto privati. Il compendio oggetto di perizia è costituito da un appartamento ubicato nel condominio denominato "Casa 2", edificio realizzato negli anni ottanta, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato; lo stabile è servito da un unico vano scala centrale, è privo di ascensore e ha ingresso pedonale e carraio dalla via Cimabue n.3. L'appartamento è situato al piano primo (secondo fuori terra), è ampio e luminoso, libero su tre lati, con orientamento est-ovest sui fronti principali, è costituito da ingresso su soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, con affaccio ad ovest, piccolo disimpegno di accesso alla zona notte, composto da due camere, una delle quali con balcone sul fronte est, doppi servizi. Cantina in piano interrato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 25/05/2009
Reg. gen. 23327 - Reg. part. 4618
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: Notaio Riccardo CINQUE
Data: 18/05/2009
N° repertorio: 21223
N° raccolta: 9908

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 14/11/2024
Reg. gen. 46852 - Reg. part. 35195
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

