

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pistot Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 258/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Paola geom. PISTOT

Via M. Nubola n. 1

10081 Castellamonte (TO)

tel.fax 0124 - 581781 cell.347-8735018

paolageompistot@libero.it - paola.pistot@geopec.it

P.IVA: 05124920011 c.f.:PST PLA 79C55 E379M

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

**Pignoramento n. 5663/2023 emesso dal Tribunale di Ivrea il 04/12/2023**

**Trascrizione atto di pignoramento: Nota del 19/12/2023 N.ri 51883/39317**

**QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI**

<b>Quota colpita:</b>	100%
<b>Destinazione:</b> Fabbricato civile	<b>Ubicazione:</b> San Mauro Torinese (TO) Via Via Ronchi n. 34 piano S1
<b>Dati catastali:</b>	N.C.E.U. - Foglio 4 particella n. 1001 sub. 18 N.C.T. - Foglio 4 particella n. 1001

<b>VALORE DI MERCATO</b>	€ 32.214,00
<b>BASE D'ASTA</b>	€ 28.500,00

**SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI**

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrispondente
<b>Comproprietari non eseguiti:</b> non sussistono comproprietari non eseguiti
<b>Documentazione ex art. 567 C.P.C.:</b> conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C.:</b> sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:</b> non sussistono vincoli di trasferibilità
<b>Sussistenza di iscrizioni o trascrizioni:</b> le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
<b>Stato di occupazione:</b> occupato dall'esecutato

**NOTE DEL C.T.U.**

**Non risultano difformità sia catastali che progettuali (cfr. Regolarità Edilizia) Non necessita della certificazione Ape.**

**Nell'abbattimento del prezzo base d'asta si è tenuto conto delle spese da sostenere e delle condizioni in cui versa l'immobile.**

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.500,50</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

All'udienza del 19/02/2024, il sottoscritto Geom. Pistot Paola, con studio in Via M. Nubola, 1 - 10081 - Castellamonte (TO), email paolageompistot@libero.it, PEC paola.pistot@geopec.it, Tel. 0124 581781, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - VIA RONCHI N. 34, piano S1

TRATTASI DI BOX INTERAMENTE REALIZZATO IN CEMENTO ARMATO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL CONDOMINIO RONCHI N. 36 A-B-C CON ACCESSO DAL CANCELLO CARRAIO ELTRTTICO POSTO AL NUMERO CIVICO 34 TRAMITE RAMPA DI ACCESSO E AREA DI MANOVRA COMUNE PORTONE IN METALLO -SI FA RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ED ALL'ELABORATO PLANIMETRICO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, in concomitanza con il valore OMI (anno 2023 - semestre 2) per BOX in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 680 min. €/mq 1000 max. superficie lorda, zona semicentrale / ZONA SAMBY, STRADA VICINALE DALLA CROCE ALLA MEZZALUNA, Zona C1 Microzona 2 Destinazione residenziale - deprezzamento naturale pari al 10% tenendo conto della posizione dell'immobile e delle condizione in cui si trova Immobile indivisibile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - VIA RONCHI N. 34, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

IL MAPPALE FOGLIO 4 N. 1001 SUB. 18 A NORD CON SUB.1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA DI MANOVRA BOX, RAMPA DI ACCESSO, VANO SCALA INTERNA E VANO SCALA ESTERNA COMUNE DAL SUB. 6 AL 31 IL DUB. 19 E' ESTATO SOSTITUITO DAL SUB. 56 - AD EST CON BOX SUB. 17 A SUB. CON TERRAPIENO A OVEST CON SUB. 56 - IL GARAGE HA ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 34 DI VIA RONCHI FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO RONCHI 36 A-B-C

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	27,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,64</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, in concomitanza con il valore OMI (anno 2023 - semestre 2) per BOX in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 680 min. €/mq 1000 max. superficie lorda, zona semicentrale / ZONA SAMBY, STRADA VICINALE DALLA CROCE ALLA MEZZALUNA, Zona C1 Microzona 2 Destinazione residenziale - deprezzamento naturale pari al 10% tenendo conto della posizione dell'immobile e delle condizione in cui si trova Immobile indivisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1993 al 28/04/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1001, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 37 mq Rendita € 129,68 Piano S1
Dal 28/04/1993 al 13/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1001, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 Superficie catastale 37 mq Rendita € 129,68 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1001	18		C6	3	27	37 mq	129,68 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

IMMOBILE ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO RONCHI N. 36 A-B-C CON ACCESSO DA VIA RONCHI N 34

## PATTI

NULLA DA SEGNALARE

## STATO CONSERVATIVO

I BOX E' IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO

## PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI DEL BOX SONO IL SIB. 1 DEL FOGLIO 4 MAPPALE 1001 AREA DI MANOVRA BOX, RAMPA CON ACCESSO DA CANCELLO CARRAIO AUTOMATIZZATO DA VIA RONCHI N. 34 VANO SCALA INTERNO E VANO SCALE ESTERNA

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA DA RILEVARE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL BOX E' INTERAMENTE REALIZZATO IN CEMENTO ARMATO, CON ALTEZZA INTERNA PARI A3 M, PAVIMENTI IN PIASTRELLE, PORTONE IN METALLO DI NORMALE COSTRUZIONE, IMPIANTO ELETTRICO FUNZIONANTE, DOTAZIONE CONDOMINIALE AREA DI MANOVRA BOX CON RAMPA ACCESSO CON CANCELLO CARRAIO AUTOMATIZZATO

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE RESULTA LIBERO DA ACCUPANTI, MA SONO PRESENTI ATTREZZATURE MOBILI ETC DEL SOGGETTO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 28/04/1993 al 13/05/2024	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AGOSTINO REVIGLIONO	28/04/1993	67816	32942
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TORINO 2	18/05/1993	13144	9275
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		TORINO	12/05/1993	010198	SERIE 1V

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TORINO2 il 10/08/2021  
Reg. gen. 39101 - Reg. part. 6676  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI  
Data: 03/03/2021  
N° repertorio: 183  
N° raccolta: 2021
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TORINO 2 il 01/07/2022  
Reg. gen. 29752 - Reg. part. 5561  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.845,40  
Spese: € 4.000,00  
Interessi: € 47.154,60  
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI  
Data: 14/02/2022  
N° repertorio: 202  
N° raccolta: 2022

Note: RESTRIZIONE DI BENI Iscritto a TORINO 2 il 22/12/2022 Reg. gen. 57993 - Reg. part. 4487 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo C.SO GIACOMO MATTEOTTI N. 42 - 10121 TORINO RESTRIZIONE DI BENI Iscritto a TORINO 2 il 09/06/2023 Reg. gen. 24856 - Reg. part. 2268 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo TORINO 10121 - CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 42 Iscritto a TORINO 2 il 20/02/2024 Reg. gen. 7011 - Reg. part. 727 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo TORINO 10121 - CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 42

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMBILI Iscritto a TORINO 2 il 19/12/2023 Reg. gen. 51883 - Reg. part. 39317 Importo: € 15.000,00

### **Oneri di cancellazione**

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a TORINO 2 il 22/12/2022  
Reg. gen. 57993 - Reg. part. 4487  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo C.SO GIACOMO MATTEOTTI N. 42 - 10121 TORINO

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a TORINO 2 il 09/06/2023  
Reg. gen. 24856 - Reg. part. 2268  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo TORINO 10121 - CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 42

- **RESTRIZIONE BENI**

Iscritto a TORINO 2 il 20/02/2024  
Reg. gen. 7011 - Reg. part. 727  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare

5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo TORINO 10121 - CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 42

#### I COSTI DI CANCELLAZIONE:

- per trascrizione diritti fissi euro 294,00;
- per iscrizione diritti in percentuale dello 0.50% sul valore indicato nel trasferimento immobiliare del bene, se lo stesso non supera il totale del valore ipotecato, a cui vanno sommati euro 53,00 (imposta di bollo) euro 35,00 (imposta ipotecaria);
- a tali costi sono da aggiungere i compensi di chi predispone le pratiche

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

ZONA RESIDENZIALE RI.0.3 DI RIORDINO E COMPLETAMENTO N.T.A. ART. 3.5 VINCOLO IDROGEOLO CLASSE II SOTTO CLASSE B2

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Concessione Edilizia per l'esecuzione di Fabbricato di civile abitazione 76/90 DEL 23/03/1990 COLLAUDO OPERE IN C.A N. 1086 DEL 03/05/1991 VARINTE ALLA CONCESSIONE DILIZIA N.3/90(90) DEL 01/07/1992 ULTIMAZIONE LAVORI IN DATA 22/04/1992  
AUTORIZZAZIONE USABILITA' E ABITABILITA' N. 3/90 DEL 26/10/2001

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

SULL'IMMOBILE NON E' RICHIESTA CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN QUANTO SI TRATTA DI CATEGORIA C/6 NON RISCALDATA - NON VI E' IMPIANTO TERMICO E NON VI E' IMPIANTO IDRICO

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 235,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 27,00

SI ALLEGANO GLI ULTIMI DUE VERBALI DI ASSEMBLEA, PER IL 2024 NON E' ANCORA STATA EFFETTUATA ASSEMBLEA DI CHIUSURA ANNO 2023

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, in concomitanza con il valore OMI (anno 2023 - semestre 2) per BOX in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 680 min. €/mq 1000 max. superficie lorda, zona semicentrale / ZONA SAMBY, STRADA VICINALE DALLA CROCE ALLA MEZZALUNA, Zona C1 Microzona 2 Destinazione residenziale - deprezzamento naturale pari al 10% tenedo conto della posizione dell'immobile e delle condizione in cui si trova Immobile indivisibile.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - VIA RONCHI N. 34, piano S1  
TRATTASI DI BOX INTERAMENTE REALIZZATO IN CEMENTO ARMATO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL CONDOMINIO RONCHI N. 36 A-B-C CON ACCESSO DAL CANCELLO CARRAIO ELTRTTICO POSTO AL NUMERO CIVICO 34 TRAMITE RAMPA DI ACCESSO E AREA DI MANOVRA COMUNE PORTONE IN METALLO -SI FA RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ED ALL'ELABORATO PLANIMETRICO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1001, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32.214,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, in concomitanza con il valore OMI (anno 2023 - semestre 2) per BOX in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 680 min. €/mq 1000 max. superficie lorda, zona semicentrale / ZONA SAMBY, STRADA VICINALE DALLA CROCE ALLA MEZZALUNA, Zona C1 Microzona 2 Destinazione residenziale - deprezzamento naturale pari al 10% tenedo conto della posizione dell'immobile e delle condizione in cui si trova Immobile indivisibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage San Mauro Torinese (TO) - VIA RONCHI N. 34, piano S1	38,35 mq	840,00 €/mq	€ 32.214,00	100,00%	€ 32.214,00
				Valore di stima:	€ 32.214,00

Valore di stima: € 32.214,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variatione mercato	10,00	%
Spese condominiali insolute	250,00	€

**Valore finale di stima:** € 28.742,60

**Valore finale a base d'aste opportunamente arrotondamento ad €28.500,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, in concomitanza con il valore OMI (anno 2023 - semestre 2) per BOX in stato conservativo normale valore di mercato €/mq 680 min. €/mq 1000 max. superficie lorda, zona semicentrale / ZONA SAMBY, STRADA VICINALE DALLA CROCE ALLA MEZZALUNA, Zona C1 Microzona 2 Destinazione residenziale - deprezzamento naturale pari al 10% tenendo conto della posizione dell'immobile e delle condizione in cui si trova Immobile indivisibile.

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

Castellamonte, li 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pistot Paola

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - vendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 3 Altri allegati - verbali assemblea
- ✓ N° 4 Altri allegati - agenzia entrate
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetrie elaborati visure
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto di famiglia e residenza
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRGC - NTA
- ✓ N° 8 Altri allegati - concessione edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - perizia formato privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - VIA RONCHI N. 34, piano S1  
TRATTASI DI BOX INTERAMENTE REALIZZATO IN CEMENTO ARMATO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL CONDOMINIO RONCHI N. 36 A-B-C CON ACCESSO DAL CANCELLO CARRAIO ELTRTTICO POSTO AL NUMERO CIVICO 34 TRAMITE RAMPATA ACCESSO E AREA DI MANOVRA COMUNE PORTONE IN METALLO -SI FA RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ED ALL'ELABORATO PLANIMETRICO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1001, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: ZONA RESIDENZIALE RI.0.3 DI RIORDINO E COMPLETAMENTO N.T.A. ART. 3.5 VINCOLO IDROGEOLO CLASSE II SOTTO CLASSE B2

**Prezzo base d'asta: € 28.500,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.500,00**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	San Mauro Torinese (TO) - VIA RONCHI N. 34, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1001, Sub. 18, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I BOX E' IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI BOX INTERAMENTE REALIZZATO IN CEMENTO ARMATO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL CONDOMINIO RONCHI N. 36 A-B-C CON ACCESSO DAL CANCELLO CARRAIO ELTRTTICO POSTO AL NUMERO CIVICO 34 TRAMITE RAMPA DI ACCESSO E AREA DI MANOVRA COMUNE PORTONE IN METALLO -SI FA RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ED ALL'ELABORATO PLANIMETRICO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TORINO2 il 10/08/2021  
Reg. gen. 39101 - Reg. part. 6676  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI  
Data: 03/03/2021  
N° repertorio: 183  
N° raccolta: 2021
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TORINO 2 il 01/07/2022  
Reg. gen. 29752 - Reg. part. 5561  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.845,40  
Spese: € 4.000,00  
Interessi: € 47.154,60  
Rogante: TRIBUNALE DI ASTI  
Data: 14/02/2022  
N° repertorio: 202  
N° raccolta: 2022  
Note: RESTRIZIONE DI BENI Iscritto a TORINO 2 il 22/12/2022 Reg. gen. 57993 - Reg. part. 4487 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo C.SO GIACOMO MATTEOTTI N. 42 - 10121 TORINO RESTRIZIONE DI BENI Iscritto a TORINO 2 il 09/06/2023 Reg. gen. 24856 - Reg. part. 2268 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo TORINO 10121 - CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 42 Iscritto a TORINO 2 il 20/02/2024 Reg. gen. 7011 - Reg. part. 727 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Indirizzo TORINO 10121 - CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 42
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMBILI  
Iscritto a TORINO 2 il 19/12/2023  
Reg. gen. 51883 - Reg. part. 39317  
Importo: € 15.000,00