TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

In persona del legale rappresentante **** Omissis ****

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 5
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 9
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

Caratteristiche costruttive prevalenti ... 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 12
Stato di occupazione ... 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 12
Provenienze Ventennali ... 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 14
Formalità pregiudizievoli ... 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 16
Normativa urbanistica ... 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 17
Regolarità edilizia ... 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 17
Vincoli od oneri condominiali ... 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8 ... 18
Stima / Formazione lotti ... 18
Riepilogo bando d'asta ... 22
Lotto Unico ... 22
Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 259/2023 del R.G.E. ... 23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.780,00 ... 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

INCARICO

All'udienza del 22/01/2024, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 07/04/2024 la sottoscritta depositava la perizia oggetto del presente pignoramento ed in data 24/02/2025 depostiva nota di integrazione a seguito di richiesta da parte del Giudice di specificare la necessità di procedere o meno con una pratica in sanatoria relativamente alla presenza di un pozzo luce in copertura.

Con la presente perizia si intende integrare quanto specificato nella sudetta nota.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Alloggio al primo piano composto da soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno, facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile ed accessibile da scala esterna e ballatoio comune con alloggio limitrofo.

L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Garage al piano terra di pertinenza dell'alloggio al primo piano (sub 20) composto da un unico locale e facente parte di fabbricato elevantesi a due piani fuori entro cortile.

L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis ****

Il legale rappresentante della suddetta società è **** Omissis ****. A seguito di richiesta di Certificato di residenza presso il Comune di Fiano, dove risulta residente dal 29/02/2012 è stata cancellata il 17/10/2019 per irreperibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

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

**** Omissis ****

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

**** Omissis ****

Il legale rappresentante della suddetta società è **** Omissis ****. A seguito di richiesta di Certificato di residenza presso il Comune di Fiano, dove risulta residente dal 29/02/2012 è stata cancellata il 17/10/2019 per irreperibilità.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare confina a nord con cortile condominiale e su gli altri tre lati con fabbricati di altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare confina a nord con cortile condominiale e su gli altri tre lati con unità di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,10 m	1
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**52,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**52,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	19,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/12/2001** al **20/12/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 137, Sub. 17 Categoria C7 Cl.U, Cons. 78 mq Rendita € 161,13 Piano T
Dal **20/12/2001** al **12/09/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 17 Categoria C7 Cl.U, Cons. 78 mq Rendita € 161,13
Dal **12/09/2005** al **14/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 17 Categoria C7 Cl.U, Cons. 78 mq Rendita € 161,13 Piano T
Dal **14/09/2006** al **26/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 206,58 Piano T-1
Dal **26/02/2007** al **11/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 206,58 Piano T-1
Dal **11/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 206,58 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **15/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2.5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

		Superficie catastale 56 mq escluse aree scoperte 53 mq Rendita € 206,58 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/12/2001** al **20/12/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 137, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 79,79 Piano T
Dal **20/12/2001** al **12/09/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 79,79 Piano T
Dal **12/09/2005** al **30/07/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 79,79 Piano T
Dal **30/07/2009** al **11/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 79,79 Piano T
Dal **11/10/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale , mq Rendita € 79,79 Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 131, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale ,18 mq Rendita € 79,79 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	131	20		A3	2	2,5	56 m² Totale: escluse aree scoperte**: 53 m²	206,58 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Da sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stata rilevata corrispondenza catastale.

Nella visura catastale è indicato anche il piano terra oltre il piano primo, nonostante l'unità immobiliare sia presente solo al piano primo. Occorre prevedere l'aggiornamento della visura catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	131	14		C6	2	15 mq	18 mq	79,79 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

Da sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 è stata rilevata una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale per la presenza di una nicchia all'interno del garage sul lato destro. La difformità è lieve e non necessita di variazioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo: sono state rilevate delle infiltrazioni dalla copertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare essendo inserita entro complesso condominiale possiede alcune parti in comune con l'edificio fronteggiante elevantesi per quattro piani fuori terra in affaccio diretto su via Taneschie e più precisamente: androne carraio e cortile interno. Inoltre, risulta in comproprietà con l'unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato al sub 19, la scala esterna di accesso al piano primo e la porzione di balcone/ballatoio antistante l'appartamento identificato al sub 19.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare essendo inserita entro complesso condominiale possiede alcune parti in comune con l'edificio fronteggiante elevantesi per quattro piani fuori terra in affaccio diretto su via Taneschie e più precisamente: androne carraio e cortile interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

E' presente una scala ed un tratto di balcone comune all'unità oggetto di pignoramento ed a quella del sub 19.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situata in Ciriè (TO), in via Taneschie n.8 ed è ubicata al piano primo di un fabbricato condominiale a due piani fuori terra, entro cortile e facente parte di condominio fronteggiante a quattro piani fuori terra prospiciente su via Taneschie.

Il fabbricato è ante '67 ed in origine era una tettoia, che dal 2000 è stata ristrutturata e trasformata in fabbricato abitativo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da cortile interno attraverso cancello carraio ed attraverso scala esterna e ballatoio in comune con il sub 19.

Le caratteristiche tipiche dell'edificio risultano essere le seguenti:

• Struttura portante verticale con pareti originarie in pietra e mattoni e pareti nuove in laterizio con interposto strato isolante ed intercapedine d'aria ;

• Struttura portante orizzontale in solai di laterocemento;

• Struttura del tetto a due falde in legno con strato isolante e perlinatura in legno, copertura in tegole marsigliesi

• Pluviali, gronde e faldali in lamiera

• Balconi in cemento armato con ringhiera in ferro

• Davanzali in pietra

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta al piano primo da: un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno, una camera e una porzione di balcone. La scala di accesso e l'atro tratto di balcone sono in comunione con il sub 19.

L'unità immobiliare presenta tetto a vista con H max pari 3,60 m e H minima pari a 2,60 m, con rivestimento in perline di legno.

Gli infissi esterni sono in legno, tipo vetrocamera e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato pieno. Sono presenti i seguenti lucernari: uno nel soggiorno/cucino, uno nella camera ed un lucernario/pozzo luce nel bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

La pavimentazione è in piastrelle di gres; nel bagno sono presenti piastrelle di ceramica a pavimento e le tutte le pareti sono rivestite fino a 2,00 m di altezza. La parete della cucina attrezzata è rivestita anch'essa da piastrelle di ceramica.

Le pareti sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di ventola di aerazione ed è così composto:

-Lavandino, bidet, wc e doccia.

È presente impianto elettrico sottotraccia.

È presente impianto idrico-sanitario, una caldaia per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria, ubicata in apposita nicchia sul balcone e i terminali sono in termosifoni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Il garage è composto da un unico locale con pareti parzialmente tinteggiate, con soffitto rivestito da lastre di polistirolo. Il portone è di tipo basculante in lamiera, la pavimentazione è in piastrelle ed è presente un impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione registrato regolarmente

presso l'ufficio di Torino 1 (TTK), 202 3T numero 4841, scadenza 01/03/2029 a nome **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

. L'unità immobiliare è anche occupata dalla sig.ra **** Omissis **** e **** Omissis ****, quest'ultima di età 88 e con disabilità di natura senile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Il canone sopra riportato è stato pattuito con la proprietà, a fronte di alcune spese sostenute dal sig. **** Omissis ****per la manutenzione dell'immobile stesso, che ammontano ad Euro 10.000,00, con l'impegno di versare la somma di Euro 300,00 per l'alloggio e di Euro 50,00 per il garage, se riterrà opportuno ancora mantenere, dal 01/03/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/12/2001**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		RICHIARDI FIORENZO	20/12/2001	127975	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di TORINO 2	08/01/2002	796	589
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/02/2007**	**** Omissis ****	**atto d compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SEBASTIANELLI OSCAR	26/02/2007	148733	21867
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di TORINO 2	07/03/2007	12185	7318
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ciriè	05/03/2007	162	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

Dal **11/10/2012**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SEBASTIANELLI OSCAR	11/10/2012	153982	26429
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di TORINO 2	16/10/2012	36114	26508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **20/12/2001**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		RICHIARDI FIORENZO	20/12/2001	127975	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di TORINO 2	08/01/2002	796	589
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/07/2009**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SIBILLE ALESSIA	30/07/2009	3805	3228
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di TORINO 2	06/08/2009	37322	24212

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Reparto PI di TORINO 2	05/08/2009	13335	
Dal **11/10/2012**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SEBASTIANELLI OSCAR	11/10/2012	153982	26429
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di TORINO 2	16/10/2012	36114	26508
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Iscrizioni

aggiornate al 01/04/2024

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FALLIMENTO
  Iscritto a TORINO 2 il 22/04/2013
  Reg. gen. 14047 - Reg. part. 1935
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FALLIMENTO
  Iscritto a TORINO 2 il 10/04/2014
  Reg. gen. 11867 - Reg. part. 1618

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

Quota: 1/1
Importo: € 233.566,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 233.566,17
Rogante: La Placa Gaetano
Data: 31/03/2014
N° repertorio: 2785
N° raccolta: 2111

Trascrizioni

aggiornate al 01/04/2024

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a TORINO 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 50012 - Reg. part. 37882
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FALLIMENTO
  Iscritto a TORINO 2 il 22/04/2013
  Reg. gen. 14047 - Reg. part. 1935
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da FALLIMENTO
  Iscritto a TORINO 2 il 10/04/2014
  Reg. gen. 11867 - Reg. part. 1618
  Quota: 1/1
  Importo: € 233.566,17
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 233.566,17
  Rogante: La Placa Gaetano
  Data: 31/03/2014
  N° repertorio: 2785
  N° raccolta: 2111

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a TORINO 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 50012 - Reg. part. 37882
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 294,00 per pignoramento
- € 35,00 x 2= € 70 per ipoteche volontarie

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Le unità immobiliari sono inserite all'interno dell'area AVCM "ambiti di valorizzazione della città storica moderna" (art. 20 Nta).

E' presente il vincolo aeroportuale art.707 del codice della navigazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Ciriè sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.102/2000 del 17/06/2000 relativa alla chiusura di tettoia preesistente per formazione autorimesse con inizio lavori il 17/06/2000;

- Permesso di Costruire n.01/2004 del 13/01/2004 per lavori di ristrutturazione e recupero ai fini abitativi di tettoia ai sensi di Cat Vb delle NtA

- DIA n.241/2006 del 26/06/2006 in variante a PdC 01/2004

- Comunicazione di Fine Lavori del 27/12/2006 (fine lavori 22/08/2006).

Non è presente certificato di agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

E' presente un'APE allegato all'atto di compravendita 183982/26429 del 11/10/2012, ma risulta scaduto il 04/10/2022.

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare ed, a seguito di rilievo strumentale, si è rilevata una lieve traslazione di c.a. 10 cm del tramezzo che separa la sala dalla camera. Questa differenza di quote rientra nelle tolleranze costruttive secondo l'articolo 34-bis del D.P.R. n. 380/2001, secondo il D.M. Mit 2 marzo 2018 ed il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), per cui non è necessario provvedere a pratica in sanatoria.

Inoltre è stato creato un lucernario/pozzo luce nel bagno di modeste dimensioni e non apribile ed anche in questo caso non è necessario procedere con una sanatoria, poichè l'intervento rientra tra quelli di edilizia libera, come riportato nel D.P.R. 380/200, il D.M. Mit 2 marzo 2018 e nel decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TANESCHIE N. 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare, pur essendo inserita entro complesso condominiale, non possiede un amministratore condominiale. Le spese vengono gestite dal proprietario di un'unità immobiliare all'interno del complesso. Le uniche spese che vengono suddivise tra i vari condomini sono quelle relative al consumo elettrico del cancello carraio e dell'illuminazione del cortile. Esse ammontano a circa 150 Euro/anno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8

Alloggio al primo piano composto da soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno, facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile ed accessibile da scala esterna e ballatoio comune. L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 20, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.287,50

La valutazione è stata effettuata con il metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto del presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione....Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche di mercato, ed in parte sulla base di dati pubblicati su

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

listini e quotazioni immobiliari. I risultati dedotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre anno 2023 per abitazioni di tipo economico in Ciriè riporta valori da 670-1000 €/mq; mentre i valori ricavati dal mercato immobiliare della zona riportano valori pari a: 650€/mq e 750 €/mq per immobili di pari tipologia. Tenuto conto dei valori OMI, del mercato immobiliare nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire all'immobile un valore pari a 650,00 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8

Garage al piano terra di pertinenza dell'alloggio al primo piano (sub 20) composto da un unico locale e facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile. L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.020,00

La valutazione è stata effettuata con il metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto del presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione....Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche di mercato, ed in parte sulla base di dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari. I risultati dedotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre anno 2023 per box auto in Ciriè riporta valori da 670-940 €/mq; mentre i valori ricavati dal mercato immobiliare della zona riportano valori pari a: 410 €/mq, 680 €/mq, per box auto di pari tipologia. Tenuto conto dei valori OMI, del mercato immobiliare nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire all'immobile un valore pari a 580,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8	52,75 mq	650,00 €/mq	€ 34.287,50	100,00%	€ 34.287,50
Bene N° 2 - Garage Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8	19,00 mq	580,00 €/mq	€ 11.020,00	100,00%	€ 11.020,00
				Valore di stima:	€ 45.307,50

Valore di stima: € 45.307,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%

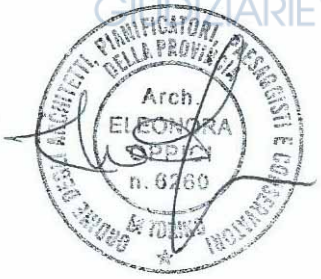
Valore finale di stima: **€ 40.776,75**

Arrotondati a : **€ 40.780,00**

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.

Mercenasco, li 05/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oppici Eleonora



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

ELENCO ALLEGATI:

- Atto di compravendita del 11/10/2012 rep. 153982
- Ispezione ipotecaria
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali Fg.6 P131 sub 14 e sub 20
- Visure catastali Fg.6 P131 sub 14 e sub 20
- Estratto di mappa
- Estratto PRGC ed estratto Norme Tecniche Attuazione
- Certificati di residenza
- Documentazione fotografica
- Concessione edilizia n.101/2000 per realizzazione garage
- Permesso di Costruire n.1/2004 per realizzazione alloggio
- DIA n.241/2006 in variante a PdC n.01/2004

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8
- Alloggio al primo piano composto da soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno, facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile ed accessibile da scala esterna e ballatoio comune. L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 20, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è inserita all'interno dell'area AVCM "ambiti di valorizzazione della città storica moderna" (art. 20 Nta).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8
- Garage al piano terra di pertinenza dell'alloggio al primo piano (sub 20) composto da un unico locale e facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile. L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è inserita all'interno dell'area AVCM "ambiti di valorizzazione della città storica moderna" (art. 20 Nta).

Prezzo base d'asta: **€ 40.780,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.780,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 20, Categoria A3	**Superficie**	52,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo: sono state rilevate infiltrazioni a soffitto dalla copertura.		
Descrizione:	Alloggio al primo piano composto da soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno, facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile ed accessibile da scala esterna e ballatoio comune. L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ciriè (TO) - Via Taneschie n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 14, Categoria C6	**Superficie**	19,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Garage al piano terra di pertinenza dell'alloggio al primo piano (sub 20) composto da un unico locale e facente parte di fabbricato elevantesi per due piani fuori entro cortile. L'unità immobiliare è situata vicino al centro storico, comoda per i servizi e per i mezzi di trasporto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OPPICI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60f780e24ab37c0a0e20524d1d7e7145