

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guidetto Massimiliano Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Massimiliano Luca GUIDETTO

geometra

Via Milite Ignoto, n. 3/a, 10082 Cuornè (TO)

Phone-SMS-WhatsApp +393492747752

e-mail studioguidetto@gmail.com pec massimiliano.guidetto@geopec.it

ALBO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI TORINO E PROVINCIA n°7190



Collegio Geometri Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano S1-1.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano T.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>9</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>10</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>10</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>10</u>
<u>Confini.....</u>	<u>10</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>10</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>11</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>11</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>11</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>11</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>11</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>12</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>12</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>13</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>13</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>14</u>

Stima / Formazione lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	14
Lotto 1	ASTE GIUDIZIARIE®	14
Lotto 2	ASTE GIUDIZIARIE®	15



Firmato Da: GUIDETTO MASSIMILIANO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c48b0fb59110ca1cf92b2bc19cb0bf05



All'udienza del 21/02/2025, il sottoscritto Geom. Guidetto Massimiliano Luca, con studio in Via Milite Ignoto, 3 A - 10082 - Cuorgnè (TO), email studioguidetto@gmail.com, PEC massimiliano.guidetto@geopec.it, +393492747752, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROBASSOMERO (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, PIANO S1-1

Appartamento sito al primo piano del condominio denominato " La Paganica2", composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, due camere, ripostiglio e wc; due balconi su fronte sud-est, un balcone su fronte nord-ovest. Al piano seminterrato, locale cantina.

Nelle vicinanze del fabbricato ove è collocato l'immobile colpito dalla procedura, sono presenti mezzi pubblici a circa 100 m, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride(nere) in fognatura comunale situata su fronte sud del fabbricato stesso, presente rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, presenza di asili, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, mercati ed edifici religiosi, impianti sportivi ed aree verdi, oltre a farmacia (il tutto a circa 4 km).Autostrada e aeroporto di Caselle a circa km 11, stazione ferroviaria (comune di Lanzo T.se) a circa km 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROBASSOMERO (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, PIANO T

Locale Autorimessa per n°1 posto auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano S1-1

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
- OMISSIS

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.

CONFINI

Il compendio ove è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura, risulta avere i seguenti confini:

NORD: mappale 141 stesso foglio altre ditte

EST: mappale 227 stesso foglio altre ditte

SUD: Via Sen. Giovanni Agnelli

OVEST: mappale 226 stesso foglio altre ditte

L'unità immobiliare in oggetto risulta avere i seguenti confini.

Piano seminterrato

NORD: corridoio comune

EST: locale cantina altra ditta

SUD: terrapieno

OVEST: locale cantina altra ditta

Piano primo

NORD: vuoto su mappale 140

EST: alloggio altra ditta

SUD: vuoto su mappale 140

OVEST: vano scala comune e alloggio altra ditta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	80,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,00 m	1
Cantina	24,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1970 al 01/01/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 140, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 0,43 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/03/2005	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 140, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 383,47 Piano 1
Dal 23/03/2005 al 21/02/2025	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 140, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 100.00 mq Rendita € 383,47 Piano S1-1

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
						Classe	Consiste nza	Superficie catastal e			
	2	140	6		A2	2	4.5	100.00 mq	383,47 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La toponomastica risulta errata. Al fine di ottenere un'esatta identificazione occorrerebbe presentare modello unico istanza per l'aggiornamento dall'attuale Via Fiano a Via Sen Giovanni Agnelli 14.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta essere inserito in un contesto di abitazioni realizzate negli anni '70. Piastrelle, rivestimenti laterali, impianti e sanitari di vetusta fattura così come i serramenti, sia interni che

esterni. Nel complesso l'immobile si presenta modestamente funzionale alle esigenze abitative.

PARTI COMUNI

Sono da considerarsi parti comuni ingresso, scale di accesso all'abitazione e al locale cantina oltre a quanto stabilito dal Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Condominio comprendente unità abitative, locali commerciali e accessori, realizzato nella prima metà degli anni '70, elevato su 3 piani fuori terra oltre a uno seminterrato. Costruito con orizzontamenti piani e elevazioni di muratura in CA oltre a elementi prefabbricati. Tetto in CA con copertura in tegole. Rivestimento esterno parte in paramano, parte tinteggiato.

Divisori interni in mattoni pieni, pavimentazione in gres, rivestimenti laterali bagno e cucina realizzati con posa di piastrelle smaltate, infissi a vetro singolo con tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo (24/03/2025) risultava essere occupato dai debitori OMISSIS Prop. 1/2 OMISSIS Prop. 1/2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/10/1970 al 23/03/2005	OMISSIS	Notaio OMISSIS	14/10/1970	23324	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	26/11/1970	40127	
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Torino	26/10/1970	31372	
Dal 23/03/2005 al 10/01/2025	OMISSIS	Notaio OMISSIS	23/03/2005	50703	17715
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/03/2005	9912	
		Presso	Data	Registrazione 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 30/03/2005
Reg. gen. 2667 - Reg. part. .
Quota: 1
Importo: € 345.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 138.000,00
Rogante: Notaio OMISSIS
Data: 23/03/2005
N° repertorio: 50704
N° raccolta: 17716

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 23/12/2024
Reg. gen. 40303 - Reg. part. .
Quota: 1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Note: La società OMISSIS S.r.l., con sede legale in OMISSIS nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della legge n. 130 relativa a crediti ceduti da OMISSIS S.p.a., in forza di un contratto di cessione di crediti, 'individuabili in blocco' ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 4 della legge n. 130, concluso in data 2 dicembre 2003 con effetto in pari data, ha acquistato pro-soluto da OMISSIS S.p.a., con sede in OMISSIS, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di OMISSIS derivanti da contratti di mutuo fondiario, risultanti dai libri contabili di OMISSIS.

Oneri di cancellazione

il costo presunto dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

Euro 294,00 relativamente ai pignoramenti oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine;

Euro (importo capitale ipoteca x 0,5%)relativamente alle ipoteche giudiziali +€ 59,00 +€ 35,00oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine;

A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale "NOTA", la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per circoscrizione. Le sopra indicate importi sono da ritenersi con carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano Regolatore attualmente in vigore nel Comune di Robassomero, individua l'unità immobiliare in oggetto in zona agricola ma vincolata dalla zona "Pre Parco" de La Mandria . Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne di riqualificazione . Per quanto riguarda i vincoli dettati dal parco si rimanda alla normativa in materia come da <https://www.parks.it/parco.mandria/attiprogram-legge.html>

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il condominio ove è situata l'unità oggetto della presente Procedura, risulta essere stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n 159 rilasciata il 14 maggio 1968. Di seguito alla realizzazione, è stata rilasciata dal Comune di Robassomero abitabilità in data 29 febbraio 1970.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di PEC e colloqui telefonici intercorsi con l'attuale Amministratore del Condominio La Paganica 2, risulta che i debitori, non hanno, alla data di consegna PEC (03/04/2025), alcuna pendenza a titolo di spese condominiali ordinarie e straordinarie.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano T

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
- OMISSIS

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.

CONFINI

Il compendio ove è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura, risulta avere i seguenti confini:

NORD: mappale 226 stesso foglio altre ditte

EST: mappale 227 stesso foglio altre ditte

SUD: mappale 140 stesso foglio altre ditte

OVEST: mappale 226 stesso foglio altre ditte

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1970 al 01/01/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 141, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 23/03/2005	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 141, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 55,78 Piano T
Dal 23/03/2005 al 21/02/2025	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 141, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 14,00 mq Rendita € 55,78 Piano T

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	141	1		C6	2	12	14,00 mq	55,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La toponomastica risulta errata. Al fine di ottenere un'esatta identificazione occorrerebbe presentare modello unico istanza per l'aggiornamento dall'attuale Via Fiano a Via Sen Giovanni Agnelli 14.

STATO CONSERVATIVO

Gruppo di autorimesse realizzate negli anni '70. Si presenta con portone basculante e battuto in cls. Le condizioni generali sembrano far luce su carenze manutenzione ordinaria e straordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura di laterizio armato con divisori in mattoni pieni, ingresso a mezzo di portone basculante con apertura manuale e pavimentazione realizzato con battuto in cls; non si rileva la presenza di finestre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo (24/03/2025) risultava essere occupato dai debitori OMISSIS

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti	Compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dal 14/10/1970 al 23/03/2005	OMISSIS	Rogante	Data			
		Notaio OMISSIS	14/10/1970	23324		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 3	26/11/1970	40127		
Dal 23/03/2005 al 10/01/2025	OMISSIS	Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	26/10/1970	31372		
		Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OMISSIS	23/03/2005	50703	17715	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/03/2005	9912		
Presso	Data	Registrazione	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 30/03/2005
Reg. gen. 2667 - Reg. part. .
Quota: 1
Importo: € 345.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Capitale: € 138.000,00
Rogante: Notaio OMISSIS
Data: 23/03/2005
N° repertorio: 50704
N° raccolta: 17716

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 23/12/2024
Reg. gen. 40303 - Reg. part. .
Quota: 1

A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS

Note: La società OMISSIS S.r.l., con sede legale in OMISSIS nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della legge n. 130 relativa a crediti ceduti da OMISSIS S.p.a., in forza di un contratto di cessione di crediti, 'individuabili in blocco' ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 4 della legge n. 130, concluso in data 2 dicembre 2003 con effetto in pari data, ha acquistato pro-soluto da OMISSIS S.p.a., con sede in OMISSIS, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di OMISSIS derivanti da contratti di mutuo fondiario, risultanti dai libri contabili di OMISSIS.

Oneri di cancellazione

il costo presunto dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

Euro 294,00 relativamente ai pignoramenti oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine;

Euro (importo capitale ipoteca x 0,5%)relativamente alle ipoteche giudiziali +€ 59,00 +€ 35,00oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine;

A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale "NOTA", la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per circoscrizione. Le sopra indicate importi sono da ritenersi con carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano Regolatore attualmente in vigore nel Comune di Robassomero, individua l'unità immobiliare in oggetto in zona agricola ma vincolata dalla zona "Pre Parco" de La Mandria . Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne di riqualificazione . Per quanto riguarda i vincoli dettati dal parco si rimanda alla normativa in materia come da <https://www.parks.it/parco.mandria/attiprogram-legge.html>

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il condominio ove è situato l'immobile oggetto della presente Procedura, risulta essere stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n 159 rilasciata il 14 maggio 1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di PEC e colloqui telefonici intercorsi con l'attuale Amministratore del Condominio La Paganica 2, risulta che i debitori, non hanno, alla data di consegna PEC (03/04/2025), alcuna pendenza a titolo di spese condominiali ordinarie e straordinarie.

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. Per posizione e condizione generale dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima, lo scrivente ritiene opportuno proporre 2 lotti separati così da poter accrescere l'appetibilità dei beni stessi.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano S1-1

Appartamento sito al primo piano del condominio denominati " La Paganica2", composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, due camere, ripostiglio e wc; due balconi su fronte sud-est, un balcone su fronte nord-ovest. Al piano seminterrato, locale cantina. Nelle vicinanze del fabbricato ove è collocato l'immobile colpito dalla procedura, sono presenti mezzi pubblici a circa 100 m, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride(nere) in fognatura comunale situata su fronte sud del fabbricato stesso, presente rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per

usi domestici, presenza di asili, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, mercati ed edifici religiosi, impianti sportivi ed aree verdi, oltre a farmacia (il tutto a circa 4 km).Autostrada e aeroporto di Caselle a circa km 11, stazione ferroviaria (comune di Lanzo T.se) a circa km 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 140, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano S1- 1	100,00 mq	800,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Criterio di miglior appetibilità del bene 10%	8000,00	€

Valore finale di stima: € 72.000,00 (diconsi euro settantaduemila/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano T**

Locale Autorimessa per n°1 posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 141, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Robassomero (TO) - VIA SEN GIOVANNI AGNELLI 14, piano T	14,00 mq	800,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
				Valore di stima:	€ 11.200,00

Valore di stima: € 11.200,00

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
deprezzamento		
Criterio di miglior appetibilità del bene	1120,00	€
10%		

Valore finale di stima: € 10.080,00 da vendersi a € 10.000,00 (diconsi euro diecimila/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.

Cuornè, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guidetto Massimiliano Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - EI_265_24_COPIA DIGITALE ROGITO (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - EI_265_24_PERMESSI EDILIZI E URBANISTICA (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - EI_265_24_ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATA (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - EI_265_24_LOTTO1_RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNI (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - EI_265_24_LOTTO1_RAPPORTO FOTOGRAFICO INTERNI (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - EI_265_24_LOTTO2_RAPPORTO FOTOGRAFICO ESTERNI (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - EI_265_24_LOTTO2_RAPPORTO FOTOGRAFICO INTERNI (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - EI_265_24_ESTRATTO MAPS (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - EI_265_24_LOTTO1_PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - EI_265_24_LOTTO2_PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - EI_265_24_LOTTO1_VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - EI_265_24_LOTTO2_VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - EI_265_24_CONDOMINIO (Aggiornamento al 04/04/2025)