
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brunello Silvia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **54/2022** del R.G.E.

promossa da



contro

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



SOMMARIO

Quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2022 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.240,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 91.730,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	nota 05/04/2022 Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10522
---------------------------------	---

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	piena proprietà per la quota di 1/1
----------------	-------------------------------------

LOTTO 1:

BENE 1 Appartamento	Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3, Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq. Rendita € 278,89, Piano S1-1
VALORE DI STIMA	79.156,00 €
VALORE A BASE D' ASTA	71.240,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	occupato da uno degli eseguiti

NOTE DEL CTU	
Non sussistono opere da eseguire con urgenza per motivi di sicurezza.	

LOTTO2:

BENE 2 ufficio	Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 30, Part. 588, Sub. 122 Categoria A10, Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq , Rendita € 735,95 Piano S1-T
VALORE DI STIMA	101.925,00 €
VALORE A BASE D' ASTA	91.730,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde	
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti	
Documentazione ex art. 567 cpc: dall'esame della documentazione è emerso quanto segue:	
16.04.1961:	atto di compravendita terreno notaio G. Metitieri, registrato a Torino al n. 25458 a favore di **** <i>Omissis</i> ****;
13.02.1962:	permesso edilizio per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a 4pf su terreno F. 30 n. 588 e parte 693;
25.10.1968:	abitabilità, prot. 01172;
20.12.1968:	accatastamento fabbricato e singole unità immobiliari (rif. unità immobiliare in oggetto, F. 30, n.588 sub. 3: scheda n.34998).
06.02.1972:	decesso **** <i>Omissis</i> **** (trascrizione del 26.06.1974 Rg 16861/Rp 14582: eredità nuda proprietà **** <i>Omissis</i> **** (1/4) con usufrutto **** <i>Omissis</i> ****. NB: la successione trasferisce 1/4 dell'immobile edificato su F. 30 n. 588 e 814, dichiarato "non ancora censito al NCEU"
31.12.1975:	variazione, senza soppressione, della scheda n.34998, per diversa attribuzione cantina, a costituire F. 30, n.588 sub.15
27.02.2004:	atto di compravendita unità immobiliare F. 30, n.588 sub.3 notaio A. Fochesato, trascritto a Torino il 24.03.2004, al n. 56 Rg 13846/Rp 9243, a favore di **** <i>Omissis</i> ****; NB: l'atto trasferisce unità immobiliare F. 30, n.588 sub.3, allegando la planimetria di cui alla variazione del 31.12.1975 riferita al F. 30, n.588 sub.15.
21.04.2011:	variazione catastale per modifica della destinazione d'uso previo allineamento dei dati catastali pregressi.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste, ma non è lineare a causa degli errori sopra riportati	
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono	
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita	
Stato di occupazione: occupato dall'esecutato	

NOTE DEL CTU	
Non sussistono opere da eseguire con urgenza per motivi di sicurezza.	

INCARICO

In data 04/07/2022, il sottoscritto Arch. Brunello Silvia Maria, con studio in Corso Centrale, 92 - 10010 - Chiaverano (TO), email info@silviabrunello.it, PEC s.brunello@architettitorinopec.it, Tel. 0125 54949, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Alla nomina è succeduta sospensione delle attività peritali disposte dal Giudice con nota del 11.11.2022 e successiva disposizione della prosecuzione delle operazioni peritali in data 14.04.2023.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53, scala C, piano 1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8, piano T



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53, scala C, piano 1

DESCRIZIONE

Alloggio sito al 1 piano (secondo fuori terra) di fabbricato condominiale a 3 piani fuori terra, distinto con il n.3 (scala C, apposta sulla porta d'ingresso | scala A sulla planimetria), nella pianta allegata al regolamento di condominio, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio oltre due balconi; un locale cantina, distinto con il n.3, al piano seminterrato, a fianco del vano scala con accesso da corridoio comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 11.05.2023 il proprietario dell'immobile risulta di stato **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità abitativa si affaccia su tre lati su cortile comune, confina verso nord con altra unità immobiliare (individuata con il n.4 sulla planimetria del regolamento condominiale) e vano scala condominiale.

La cantina di pertinenza, sita al piano seminterrato, confina a nord con la cantina n.4, a sud con il vano scala di accesso, a est si affaccia sul corridoio comune, a ovest si attesta contro terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,43 mq	67,42 mq	1	67,42 mq	2,93 m	1
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	1
Cantina	9,50 mq	10,82 mq	0,20	2,16 mq	0,00 m	-1
Totale superficie convenzionale:				71,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal al 11/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,69 Piano 1	
Dal 11/06/1990 al 06/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 vCl.2, Cons. 4 Rendita € 0,69 Piano 1	variazione per diversa attribuzione cantina
Dal 06/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,69 Piano 1	variazione intestazione
Dal 01/01/1992 al 29/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano 1	variazione del quadro tariffario
Dal 29/11/2000 al 16/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano 1	variazione intestazione
Dal 16/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano S1-1	variazione per piano incoerente
Dal 09/11/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 307, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq Rendita € 278,89 Piano S1-1	inserimento dati di superficie

i dati catastali corrispondono con 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
	45	307	16		A3	2	4	71 mq	278,89 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto, il catastale e gli elaborati di progetto.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

gli immobili risultano essere tutti di proprietà dei soggetti eseguiti.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo, risultava accessibile, ammobiliato, ma non abitato, in discreto stato di conservazione fatta eccezione dei balconi esterni.

Al vano cantina non è stato possibile accedere per irreperibilità delle chiavi da parte del proprietario.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è inserito in complesso condominiale normato da regolamento condominiale; risultano di uso comune:

- tutte le aree non coperte da costruzioni, così come individuate dalla planimetria 1:500 allegata al Regolamento (rif. art. 3);
- quanto definito dall'art. 7:
 - ▶ il terreno su cui sorge lo stabile;
 - ▶ le fondamenta, le strutture portanti, tutte le murature interne (esclusi i divisori tra camera e camera (che sono di pertinenza dei singoli alloggi) ed i divisori tra contigue unità immobiliari (che sono di proprietà comune tra condomini contigui)), il tetto ed i cornicioni;
 - ▶ le scale, dal piano cantina ai piani superiori con relative pareti, finestre esterne, impianto di illuminazione;
 - ▶ gli androni pedonali, le porte di comunicazione dalla scala al cortile;
 - ▶ il corridoio delle cantine;
 - ▶ l'impianto dell'energia elettrica nella sua distribuzione generale;
 - ▶ l'impianto dell'acqua nella sua rete di distribuzione generale fino ai punti di diramazione nei locali di proprietà dei singoli condomini;
 - ▶ i condotti delle fognature bianche e nere;
 - ▶ l'impianto di riscaldamento centralizzato a partire da centrate termica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta no libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile sottoposto a pignoramento, ubicato in via San Mauro, 53 a Settimo Torinese, in area urbana, è inserito in fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra e suddiviso in tre scale d'accesso per un totale di 18 alloggi.

E' presente un piano seminterrato con autorimesse e cantine.

L'edificio, inserito in un'area cortilizia di circa 1.585 mq in parte asfaltata ed in parte cementata (marciapiede lato ingressi pedonali, area di manovra autorimesse), è stato edificato tra il 1954 ed il 1956, come da pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio; il tetto, a padiglione, ha orditura in legno e copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi. I fronti principali sono lineari con pareti intonacate e tinteggiate, il fronte est, lato ingressi scale, presenta zoccolatura in pietra ad opus incertum; tutte le aperture presentano cornice in pietra tipo travertino che ne costituisce anche soglia e/o davanzale.

Il portone d'ingresso ed il serramento del vano scala sono in alluminio anodizzato. I serramenti degli alloggi sono in legno di colore marrone esterno e bianco interno con vetro singolo e tapparelle in pvc di colore marrone.

I pavimenti dell'ingresso e dei pianerottoli sono in piastrelle tipo graniglia, le scale in pietra; i parapetti di balconi e vano scala presentano i due terzi della parte inferiore in muratura, il terzo superiore in ferro verniciato. I balconi hanno pavimentazione in grès.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'alloggio oggetto di procedura è sito al piano primo (2° f.t.), lato destro del pianerottolo; ha ingresso sull'ampio corridoio su cui si affacciano tutti i locali di cui è composto: bagno, cucina, soggiorno, camera e ripostiglio. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in graniglia di diverse dimensioni, finitura e colorazione, posati a correre. Le pareti sono tutte tinteggiate; il bagno presenta rivestimento delle pareti in piastrelle con altezza 120cm, è doto di lavabo, bidet e wc, vasca da bagno e lavatrice. Le porte interne, ad eccezione di quella della cucina che è a soffietto, sono in legno per composizione e finitura, con vetro centrale.

Il soggiorno e la cucina, hanno affaccio sui due balconi presenti.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa.

Completa il compendio pignorato un vano ad uso cantina, al piano seminterrato a cui si accede con scala interna condominiale e corridoio di disimpegno. La porta di accesso al vano è in ferro. Non è stato possibile verificare il vano dall'interno in quanto il proprietario non aveva disponibilità delle chiavi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 12/05//2023, alla presenza del custode nominato, gli immobili sono stati dichiarati occupati dal sig. **** Omissis ****, proprietario. Di fatto, dato lo stato di pulizia dei locali e di manutenzione dei balconi esterni, l'immobile non sembra abitato da tempo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti	ASTE GIUDIZIARIE.it		
Dal 29/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FOCHESATO Alessandro	29/11/2000	4379	655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	06/12/2000	45349	28228
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 04/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 10/07/2018
Reg. gen. 28916 - Reg. part. 20142
Quota: 4386,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/04/2022
Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10522
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento, risulta di complessivi € 294,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è data dalla somma del Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo fisso €200,00) e della tassa ipotecaria ed imposta di bollo pari a €94,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica del Comune di Settimo Torinese è al momento in regime di salvaguardia per la presenza di un Piano Regolatore Vigente (Variante parziale n.38) ed una Variante di Revisione Generale adottata con DGC n.63/2023.

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita:

- nel PRG vigente, in "Area a capacità insediativa esaurita" (Da157), che risultano normate dall'art. 24 delle NTA;
- nel PRGC adottato, in "Ambito residenziale - Tessuto consolidato", che risulta normato dall'art. 28 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe II (aree con moderate limitazioni urbanistiche).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione 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.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comuni di Settimo Torinese si sono reperite le informazioni seguenti:

- Il fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa oggetto della presente perizia è stato costruito a seguito di permesso di costruzione del 20.12.1954 a cui è susseguita dichiarazione di abitabilità del 21.01.1956.
- In data 30.04.1986, prot. 10568 è stata depositata istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle finestre realizzate sui due fronti di testata; relativamente a tale istanza è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria in data 22.04.2010.
- in data 19.07.2011, prot. 41860 è stata depositata pratica edilizia (SCIA) per opere di manutenzione straordinaria relative alla sostituzione della piccola orditura e del manto di copertura del fabbricato condominiale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità abitativa oggetto di perizia risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sulla base della tabella millesimale allegata al regolamento dello stabile "via San Mauro, 53", di cui all'atto, presso il notaio R. Ciurcina, rep. 68254/4910 del 01.02.1990, risultano:

- quote di concorso spese generali, parti comuni, tab. A: scala C, alloggio 16-1p = 62;
- quote di concorso spese pulizia scale e relative manutenzioni, tab. B: scala C, alloggio 16-1p = 190;
- quote di concorso spese riscaldamento, tab. C: scala C, alloggio 16-1p = 176;

Dalla tabella dei riparti della gestione ordinaria 2022/2023, a carico dell'alloggio, scala C 16-1p risultano le seguenti spese di competenza:

	generali	gestionali	scala	acqua	straordinarie	totale preventivo	a debito gestioni precedenti
ALLOGGIO	231,78	468,72	258,08	4,42	405,23	1.368,23	1.312,42
riscaldamento						556,19	363,37
TOTALE PREVENTIVO GESTIONE 2022/2023						1.924,42	1.675,79

Dal prospetto sopra riportato si desumono gli importi dovuti per la gestione corrente e gli arretrati delle gestioni precedenti dovuti, per un importo complessivo pari ad €. **3.600,22=**.

con assemblea straordinaria del 28.02.2023 sono state deliberate spese straordinarie per un totale di €. 6.020,00= comprendenti tra l'altro opere per la messa in sicurezza delle facciate e dei balconi dell'alloggio oggetto della presente perizia che si trovano in pessimo stato di conservazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8, piano T



DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita al piano rialzato (primo fuori terra) in fabbricato condominiale, composto da ingresso, n. 2 locali ad uso ufficio, archivio, bagno, ripostiglio e balcone; un locale cantina al piano seminterrato.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata depositata dal creditore.

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)

da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 11.05.2023 il proprietario dell'immobile risulta di stato **** Omissis ****

CONFINI

L'unità immobiliare principale si affaccia a est su strada comunale, via Volta, ad ovest su cortile comune; confina a nord con altra unità immobiliare e a sud con ingresso condominiale e vano scala.

La cantina di pertinenza, sita al piano seminterrato, presenta muri contro terra sui lati est (via Volta) ed ovest; si affaccia su corridoio comune a ovest e confina con altra unità immobiliare a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,13 mq	63,89 mq	1	63,89 mq	2,98 m	
Balcone scoperto	7,27 mq	7,27 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	
Cantina	8,18 mq	11,18 mq	0,20	2,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,95 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 20/12/1969 al 06/02/1972	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,73 Piano T	accatastamento a seguito edificazione
Dal 06/02/1972 al 31/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,73 Piano T	variazione intestazione NB: soppressione per duplicazione con Pratica n. TO0361032 del 15/04/2011
Dal 31/12/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 15 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 0,73 Piano T	variazione per diversa identificazione cantina
Dal 01/01/1992 al 27/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 3 - Sub. 15 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano T	variazione quadro tariffario
Dal 27/02/2004 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 3 - sub.15 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano T	variazione intestazione
Dal 21/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 122 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 735,95 Piano S1-T	variazione della destinazione del sub.15 rif. Pratica n. TO0376736 del 21/04/2011
Dal 21/04/2011 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 588, Sub. 122 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 735,95 Piano S1-T	inserimento dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	588	122		A10	1	3	64 mq	735,95 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti imprecisioni:

- 16.04.1961:** atto di compravendita terreno notaio G. Metitieri, registrato a Torino al n. 25458 a favore di **** Omissis **** (1/4) e **** Omissis **** (3/4);
- 13.02.1962:** permesso edilizio per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a 4pf su terreno F.30 n. 588 e parte 693;
- 25.10.1968:** abitabilità, prot. 01172;
- 20.12.1968:** **accatastamento fabbricato e singole unità immobiliari** (rif. unità immobiliare in oggetto, F. 30, n.588 sub. 3: scheda n.34998).
- 06.02.1972:** decesso **** Omissis **** (trascrizione del 26.06.1974 Rg 16861/Rp 14582: eredità nuda proprietà **** Omissis **** (1/4) con usufrutto **** Omissis ****.
NB: la successione trasferisce 1/4 dell'immobile edificato su F. 30 n. 588 ed 814, dichiarato "non ancora censito al NCEU"
- 31.12.1975:** variazione, senza soppressione, della scheda n.34998, per diversa attribuzione cantina, a costituire **F. 30, n.588 sub.15**
- 27.02.2004:** atto di compravendita unità immobiliare F. 30, n.588 sub.3 notaio A. Fochesato, trascritto a Torino il 24.03.2004, al n. 56 Rg 13846/Rp 9243, a favore di **** Omissis ****;
NB: l'atto trasferisce unità immobiliare F. 30, n.588 sub.3, allegando la planimetria di cui alla variazione del 31.12.1975 riferita al F. 30, n.588 sub.15.
- 21.04.2011:** **variazione catastale per modifica della destinazione d'uso previo allineamento dei dati catastali pregressi.**

PATTI

l'immobile risulta essere di proprietà del soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risulta accessibile, in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è inserito in complesso condominiale privo di regolamento condominiale e definizione delle parti comuni.

Sono gestite a livello condominiale le spese generali, di pulizia scale, riscaldamento ed acqua potabile (presenza di contatori).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi in quanto il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile sottoposto a pignoramento, ubicato in via Volta, 8 a Settimo Torinese, in zona centrale, in prossimità del centro storico, è parte di stabile Condominio costituito da fabbricato di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra.

E' presente un piano seminterrato con cantine.

L'edificio, inserito in un'area di circa 414 mq (di cui una parte annessa al marciapiede lungo via Volta e la parte interna asfaltata), è stato edificato tra il 1962 ed il 1963, come da pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali ed archivio di Stato di Torino (pratica cemento armato ex Prefettura).

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio; il tetto, a padiglione, ha orditura in legno e copertura in tegole di laterizio. I fronti secondari sono lineari con pareti intonacate e tinteggiate, il fronte est, lato marciapiede ed ingresso pedonale, presenta rivestimento in pietra al pino terra-rialzato, quello dei piani superiori è in klinker di due diverse colorazioni; tutte le aperture, del fronte est, presentano cornice in pietra tipo travertino che ne costituisce soglia e/o davanzale. Le aperture dei fronti nord ed ovest hanno davanzale e/o soglia in travertino e cornice tinteggiata.

Il portone d'ingresso è in ferro e vetro. I serramenti sono in legno di colore bianco con vetro singolo e tapparelle in legno colore grigio.

I pavimenti dell'ingresso, dei pianerottoli e delle scale sono in marmo così come le pareti del vano scala per un'altezza di circa 150cm; le ringhiere dei balconi sono in ferro con disegno lineare, il parapetto del vano scala è sempre in ferro con mancorrente con finitura superiore in legno.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è sita al piano rialzato (1° f.t.), lato destro del pianerottolo; ha ingresso su corridoio su cui si affacciano tutti i locali di cui è composto: bagno, due vani ad uso ufficio, un archivio ed un ripostiglio. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in marmo ricomposto di diversa finitura e colorazione, posati a correre. Le pareti sono tutte tinteggiate; il bagno presenta rivestimento delle pareti in piastrelle ad altezza 120cm, è dotato di lavabo, bidet e wc e vasca da bagno.

Le porte interne sono in legno per composizione e tinteggiate di bianco, con vetro centrale.

L'ufficio lato cortile interno, ha affaccio sul balcone pavimentato in clinker con bordura di finitura in pietra.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa.

Completa il compendio pignorato un vano ad uso cantina (archivio), al piano seminterrato a cui si accede con scala interna condominiale e corridoio di disimpegno. La porta di accesso al vano è in ferro. Il vano è pavimentato e dotato di finestra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 20/04/2023, alla presenza del custode nominato, l'immobile risultava utilizzato come ufficio professionale dal **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1972	**** Omissis ****		dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	26/06/1974	16861	14582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2004	**** Omissis ****		compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FOCHESATO Alessandro	27/02/2004	30304	3486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	24/03/2004	13846	9243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 04/05/2023 e 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 03/04/2015
Reg. gen. 10782 - Reg. part. 1573
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: ARANITI Mariagrazia
Data: 27/03/2015
N° repertorio: 2640
N° raccolta: 2086

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/04/2018
Reg. gen. 13515 - Reg. part. 9617
Quota: 2.949,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/04/2022
Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10522
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle imposte e tasse ipotecarie e dei bolli concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento, risulta di complessivi € 294,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie. Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è data dalla somma del Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile (minimo fisso €200,00) e della tassa ipotecaria ed imposta di bollo pari a €94,00 oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all'Agenzia del Territorio e successivo ritiro copie.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica del Comune di Settimo Torinese è al momento in regime di salvaguardia per la presenza di un Piano Regolatore Vigente (Variante parziale n.38) ed una Variante di Revisione Generale adottata con DGC n.63/2023.

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita:

- nel PRG vigente, in "Area a capacità insediativa esaurita" (Dt43), che risultano normate dall'art. 24 delle NTA;
- nel PRGC adottato, in "Ambito residenziale - Tessuto consolidato", che risulta normato dall'art. 28 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe II (aree con moderate limitazioni urbanistiche).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comuni di Settimo Torinese si sono reperite le informazioni seguenti:

- Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito a seguito di permesso di costruzione del 13.02.1962 a cui è susseguita dichiarazione di abitabilità del 25.10.1968.
- presso l'archivio di stato di Torino è presente deposito della pratica strutturale dell'immobile.
- In data 21.04.2011 è stata depositata istanza di variazione catastale per cambio di destinazione da residenza ad ufficio.

A seguito di verifica presso lo sportello dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 07.08.2023, è stata appurata la legittimità della variazione catastale in assenza di deposito di pratica edilizia: ai sensi dell'art. 21 c.2 delle NTA, in quanto la tipologia di terziario dichiarata catastalmente (ufficio) è assimilato dal punto di vista urbanistico alla residenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità principale, ufficio, dal punto di vista urbanistico, è da ritenersi conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

Si segnala che lo stato delle tramezzature di divisione delle cantine al piano seminterrato, risulta difforme rispetto al progetto autorizzato, ma conforme alla planimetria catastale depositata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sulla base della tabella allegata ai riparti degli esercizi di gestione ordinaria 2022/2023, risultano i seguenti millesimi di competenza:

- quote di concorso spese generali = 108;
- quote di concorso spese scale in base ai piani= 96,155;
- quote di concorso spese scale in base ai mq= 107,53;
- quote di concorso spese riscaldamento, quota fissa = 150,00;
- quote di concorso spese riscaldamento, quota a consumo = 3861,017;

Dalla tabella dei riparti della gestione ordinaria ultimi due anni, a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti spese di competenza:

	generali proprietà	generali utenza	scala	acqua	riscaldamento	spese parti uguali	totale preventivo
2022	498,82	44,58	153,2	10,30	925,17	24,62	1.656,7
2023	1309,66	108	152,77	11,77	1125,06	18,75	2.726,01
						morosità anni precedenti	8.697,47

Dal prospetto sopra riportato si desumono gli importi dovuti per la gestione corrente e gli arretrati delle gestioni precedenti dovuti, per un importo complessivo pari ad €. **11.423,48=**.

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53, piano 1

Alloggio sito al 1 piano (secondo fuori terra) in fabbricato condominiale (scala C), distinto con il n.3 nella pianta allegata al regolamento di condominio, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi; al piano seminterrato un vano cantina, distinto con il n.3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 307, Sub. 16, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.156,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53, scala C, piano 1	71,96 mq	1.100,00 €/mq	€ 79.156,00	100,00%	€ 79.156,00
				Valore di stima:	€ 79.156,00

Valore di stima: € 79.156,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore di stima: € 71.240,40

Valore finale di stima: € 71.240,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8, piano T

Unità immobiliare sita al piano rialzato (primo fuori terra) in fabbricato condominiale, composto da ingresso, n. 2 locali ad uso ufficio, archivio, bagno, ripostiglio e balcone; un vano cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 588, Sub. 122,
Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 101.925,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8,	67,95 mq	1.500,00 €/mq	€ 101.925,00	100,00%	€ 101.925,00
				Valore di stima:	€ 101.925,00

Valore di stima: € 101.925,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore di stima: € 91.732,50

Valore finale di stima: € 91.730,00

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.

Chiaverano, li 21/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brunello Silvia Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01 - Stato civile
- ✓ 02 - Estratto PRG e riferimenti norme
- ✓ 03 -Lotto 1 | via San Mauro
 - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 04/05/2023)
 - visure catastali e planimetrie
 - licenze edilizie-elaborati di progetto | Certificato abitabilità
 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/05/2023)
 - regolamento di condominio e prospetti spese condominiali
- ✓ 04 -Lotto 2 | via Volta
 - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 19/06/2023)
 - visure catastali e planimetrie
 - licenze edilizie-elaborati di progetto | Certificato abitabilità
 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/05/2023)
 - prospetti spese condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53, piano 1.

Alloggio sito al 1 piano (secondo fuori terra) di fabbricato condominiale (scala C), composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio; due balconi, un vano cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 307, Sub. 16, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica:

La normativa urbanistica del Comune di Settimo Torinese è al momento in regime di salvaguardia per la presenza di un Piano Regolatore Vigente (Variante parziale n.38) ed una Variante di Revisione Generale adottata con DGC n.63/2023.

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita:

- nel PRG vigente, in "Area a capacità insediativa esaurita" (Da157), che risultano normate dall'art. 24 delle NTA;
- nel PRGC adottato, in "Ambito residenziale - Tessuto consolidato", che risulta normato dall'art. 28 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe II (aree con moderate limitazioni urbanistiche).

Prezzo base d'asta: € 71.240,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8.

Unità immobiliare sita al piano rialzato (primo fuori terra) in fabbricato condominiale, composto da ingresso, n. 2 locali ad uso ufficio, archivio, bagno, ripostiglio e balcone; un vano cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 588, Sub. 122, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica:

La normativa urbanistica del Comune di Settimo Torinese è al momento in regime di salvaguardia per la presenza di un Piano Regolatore Vigente (Variante parziale n.38) ed una Variante di Revisione Generale adottata con DGC n.63/2023.

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita:

- nel PRG vigente, in "Area a capacità insediativa esaurita" (Dt43), che risultano normate dall'art. 24 delle NTA;
- nel PRGC adottato, in "Ambito residenziale - Tessuto consolidato", che risulta normato dall'art. 28 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe II (aree con moderate limitazioni urbanistiche).

Prezzo base d'asta: € 91.730,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.240,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - via San Mauro, 53, scala A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 307, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	71,96 mq
Stato conservativo:	L'alloggio oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo, risultava accessibile, arredato ed in discreto stato di conservazione. Al vano cantina non è stato possibile accedere per irreperibilità delle chiavi da parte del proprietario.		
Descrizione:	Alloggio sito al 1 piano (secondo fuori terra) di fabbricato condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio; due balconi, un vano cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo avvenuto in data 12/05//2023, alla presenza del custode nominato, l'immobile, seppur arredato, dato lo stato di pulizia dei locali e la manutenzione dei balconi esterni, sembrava non abitato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.730,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 2 - Appartamento

Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - via A. Volta, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 588, Sub. 122, Categoria A10	Superficie	67,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto d'indagine, al momento del sopralluogo risulta accessibile, in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare sita al piano rialzato (primo fuori terra) in fabbricato condominiale, composto da ingresso, n. 2 locali ad uso ufficio, archivio, bagno, ripostiglio e balcone; un vano cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo avvenuto in data 12/05//2023, alla presenza del custode nominato, gli immobili erano occupati.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Lotto 1

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 10/07/2018
Reg. gen. 28916 - Reg. part. 20142
Quota: 4386,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/04/2022
Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10522
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Lotto 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 03/04/2015
Reg. gen. 10782 - Reg. part. 1573
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: ARANITI Mariagrazia
Data: 27/03/2015
N° repertorio: 2640
N° raccolta: 2086



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/04/2018
Reg. gen. 13515 - Reg. part. 9617
Quota: 2.949,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 05/04/2022
Reg. gen. 14489 - Reg. part. 10522
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

