

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.650,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1.....	36

INCARICO

All'udienza del 23/06/2025, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuorgnè (TO), email info@geometrasgro.it, PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi.

E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Trattasi di autorimessa entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Nello specifico l'autorimessa in oggetto, avente accesso carraio da apposita corsia di manovra condominiale, è composto al piano interrato da un unico locale, di forma irregolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

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

Si specifica che sono presenti differenze tra la presente relazione e la certificazione notarile presente nel fascicolo in quanto sono dovute alle diverse date di aggiornamento delle stesse. La presente relazione è aggiornata al 04/09/2025 (per quanto concerne le ricerche ipotecarie), mentre la Certificazione Notarile riporta la data del 29/04/2025. Di seguito si riportano le discrepanze:

- A) Nella certificazione notarile, la trascrizione del 25/10/2019, n. 30513 (Atto esecutivo o cautelare), nella stessa citata, viene indicata come efficace, mentre è stata successivamente annotata di CANCELLAZIONE con Annotazione del 13/08/2025, n.ri 38724/2626, quindi posteriormente alla data di aggiornamento della Relazione Notarile;
- B) Nella Certificazione Notarile non compare l'iscrizione del 14/05/2025, n.ri 20928/3789 (Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione), in quanto posteriore alla data di aggiornamento della Relazione Notarile, invece citata nella presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

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

Si specifica che sono presenti differenze tra la presente relazione e la certificazione notarile presente nel fascicolo in quanto sono dovute alle diverse date di aggiornamento delle stesse. La presente relazione è aggiornata al 04/09/2025 (per quanto concerne le ricerche ipotecarie), mentre la Certificazione Notarile riporta la data del 29/04/2025. Di seguito si riportano le discrepanze:

- A) Nella certificazione notarile, la trascrizione del 25/10/2019, n. 30513 (Atto esecutivo o cautelare), nella stessa citata, viene indicata come efficace, mentre è stata successivamente annotata di CANCELLAZIONE con Annotazione del 13/08/2025, n.ri 38724/2626, quindi posteriormente alla data di aggiornamento della Relazione Notarile;

B) Nella Certificazione Notarile non compare l'iscrizione del 14/05/2025, n.ri 20928/3789 (Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione), in quanto posteriore alla data di aggiornamento della Relazione Notarile, invece citata nella presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

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)

In data 23/07/2025 il Comune di **** Omissis **** ha fornito il certificato anagrafico di stato civile, dal quale si evince che l'esecutato risulta di stato civile **** Omissis ****.

In data 23/07/2025, è stato inoltre fornito dal Comune di **** Omissis **** il certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutato sia residente in **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

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)

In data 23/07/2025 il Comune di **** Omissis **** ha fornito il certificato anagrafico di stato civile, dal quale si evince che l'esecutato risulta di stato civile **** Omissis ****.

In data 23/07/2025, è stato inoltre fornito dal Comune di **** Omissis **** il certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutato sia residente in **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

L'appartamento confina:

- a nord con affaccio su area condominiale;
- a sud con affaccio su area condominiale;
- ad ovest con aderenza altra u.i.u. (altra ditta) e vano scala/ascensore condominiale;
- ad est con affaccio su area condominiale.

La cantina confina:

- a nord con aderenza rampa carraia condominiale;
- a sud con aderenza corridoio condominiale;
- ad ovest con aderenza altra u.i.u. (altra ditta);
- ad est con aderenza corridoio condominiale e aderenza altra u.i.u. (altra ditta).

La particella catastale 630 del Foglio 15 - Comune di San Mauro Torinese, confina da nord in senso orario con le particelle 622-624-30-358-578-28 e 438 dello stesso foglio catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

L'autorimessa confina:

- a nord con aderenza corsia di manovra condominiale;
- a sud con aderenza altra u.i.u. (altra ditta);
- ad ovest con corridoio e area di manovra condominiale;
- ad est con aderenza corsia di manovra condominiale.

La particella catastale 630 del Foglio 15 - Comune di San Mauro Torinese, confina da nord in senso orario con le particelle 622-624-30-358-578-28 e 438 dello stesso foglio catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,35 mq	80,80 mq	1	80,80 mq	2,70 m	2
Balconi	14,60 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	-	2
Cantina	11,10 mq	12,70 mq	0,20	2,54 mq	2,38 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Autorimessa	13,20 mq	14,50 mq	0,5	7,25 mq	S1
Totale superficie convenzionale:				7,25 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2001 al 19/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 19/10/2002 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 05/06/2003 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 27/04/2006 al 22/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 22/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 596,51 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 596,51 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2001 al 19/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14,00 mq Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 19/10/2002 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14,00 mq Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 05/06/2003 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14,00 mq Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 27/04/2006 al 22/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14,00 mq Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 22/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14,00 mq Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 630, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14,00 mq Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 67,24 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	630	16		A2	2	5,5 vani	80,00 mq	596,51 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

- errata indicazione di rappresentazione grafica di alcune porte interne (posizionamento);
- divergenze di rappresentazione grafica di alcune murature interne;
- errata indicazione altezza piano interrato.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 750,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	630	2		C6	3	14,00 mq	15,00 mq	67,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

- Assenza rappresentazione grafica pilastratura;
- errata indicazione altezza piano interrato.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 650,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO, segnala inoltre la presenza dei seguenti atti:

A) Cessione Diritti Reali a Titolo Gratuito, rogito notaio Mario Travostino del 04/11/1999, repertorio 164798. Trascritto in data 23/11/1999, ai n.ri 42300/26702.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

(C.T. fg. 15 n. 613 (ex 29/A) – n. 615 (ex 119/A) – n. 622 (ex 614/B e 29/B) – n. 624 (ex 616/B e 119/B))

B) Convenzione Edilizia, rogito notaio Mario Travostino del 04/11/1999, repertorio 164798. Trascritto in data 23/11/1999, ai n.ri 42299/26701.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/1 di proprietà.

(C.T. fg. 15 n. 613 (ex 29/A) – n. 614 (ex. 29/B) – n. 615 (ex 119/A) – n. 616 (ex 119/B))

C) Atto di Deposito del Regolamento di Condominio, rogito notaio Paolo Osella del 27/04/2006, repertorio 42595/18899. Trascritto in data 19/05/2006, ai n.ri 25445/15833.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI:

- L'iscrizione del 15/12/2001, n.ri 45856/8899 presente nel paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI", successivamente rinnovata con iscrizione del 29/10/2021, n.ri 48465/8406, colpiva i terreni individuati al relativo catasto di San Mauro Torinese con il fg. 15 n.ri 621 et 623. In merito ai mappali citati, non è possibile stamparne le visure catastali. La rinnovazione, riporta i dati del Catasto Fabbricati, tra cui fg. 15 n. 630 sub.16. Non viene più menzionato il sub. 2, in quanto liberato con Annotazione di restrizione di beni del 05/04/2004, n.ri 15822/2414.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO, segnala inoltre la presenza dei seguenti atti:

A) Cessione Diritti Reali a Titolo Gratuito, rogito notaio Mario Travostino del 04/11/1999, repertorio 164798. Trascritto in data 23/11/1999, ai n.ri 42300/26702.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

(C.T. fg. 15 n. 613 (ex 29/A) – n. 615 (ex 119/A) – n. 622 (ex 614/B e 29/B) – n. 624 (ex 616/B e 119/B))

B) Convenzione Edilizia, rogito notaio Mario Travostino del 04/11/1999, repertorio 164798. Trascritto in data 23/11/1999, ai n.ri 42299/26701.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/1 di proprietà.

(C.T. fg. 15 n. 613 (ex 29/A) - n. 614 (ex 29/B) - n. 615 (ex 119/A) - n. 616 (ex 119/B))

C) Atto di Deposito del Regolamento di Condominio, rogito notaio Paolo Osella del 27/04/2006, repertorio 42595/18899. Trascritto in data 19/05/2006, ai n.ri 25445/15833.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI:

- L'iscrizione del 15/12/2001, n.ri 45856/8899 presente nel paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI", successivamente rinnovata con iscrizione del 29/10/2021, n.ri 48465/8406, colpiva i terreni individuati al relativo catasto di San Mauro Torinese con il fg. 15 n.ri 621 et 623. In merito ai mappali citati, non è possibile stamparne le visure catastali. La rinnovazione, riporta i dati del Catasto Fabbricati, tra cui fg. 15 n. 630 sub.16. Non viene più menzionato il sub. 2, in quanto liberato con Annotazione di restrizione di beni del 05/04/2004, n.ri 15822/2414.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data dei sopralluoghi avvenuti il 24/07/2025 e 06/08/2025, si presentava in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data dei sopralluoghi avvenuti il 24/07/2025 e 06/08/2025, si presentava in discreto stato conservativo, congruo con l'effettiva destinazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato condominiale, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile, per il resto si rimanda al regolamento di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato condominiale, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile, per il resto si rimanda al regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Str. verticali: struttura in cemento armato;

Solai: apparente latero cemento e prefabbricati e apparente solaio predalles (piano S1);

Copertura: a falde (non è possibile esprimersi sul materiale);

Manto di copertura: apparenti tegole di laterizio;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura con mattone a vista apparentemente non isolate, pareti interne in apparente muratura intonacate e tinteggiate a civile;

Pavimentazione interna: appartamento dotato di piastrelle in ceramica, ad eccezione delle camere in palchetto, cantina in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: appartamento dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro, porte interne in legno tamburato - cantina dotata di serramento esterno in ferro e vetro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: all'interno dell'appartamento risulta presente l'impianto

elettrico di tipo sottotraccia apparentemente funzionante, oltre all'impianto idrico anch'esso apparentemente funzionante. Risulta inoltre presente l'impianto autonomo di riscaldamento a metano (con caldaia posizionata sul balcone), con termosifoni in ghisa, per il quale il sottoscritto non può esprimersi sul suo funzionamento; Dotazioni condominiali: risulta presente ascensore condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Str. verticali: struttura in cemento armato;
Solai: apparente solaio predalles (piano S1);
Copertura: il fabbricato condominiale risulta a falde (non è possibile esprimersi sul materiale), ma la copertura del bene in oggetto risulta piana (solaio) con al di sopra terreno/verde;
Pareti esterne ed interne: pareti esterne in blocchi di cemento a vista;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Portone di accesso: in metallo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: all'interno dell'autorimessa risulta presente il solo impianto elettrico con canaline a vista, per il quale non è possibile esprimersi sul suo funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.
In data 20/08/2025 il Comune di **** Omissis **** ha fornito il certificato di stato di famiglia, dal quale emerge che all'indirizzo del presente bene oggetto di perizia risulta iscritto il solo esecutato.

In seguito ad apposita richiesta, l'Agenzia Delle Entrate in data 07/07/2025 rispondeva che dalle ricerche eseguite sul portale dell'Anagrafe Tributaria, non risulta sussistere alcun contratto di locazione e/o comodato registrato a nome del soggetto esecutato **** Omissis ****, relativamente alla unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO), Lungo Po Venezia n.13 e censita al N.C.EU. Foglio 15, particella 630, subalterno 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.
In data 20/08/2025 il Comune di **** Omissis **** ha fornito il certificato di stato di famiglia, dal quale emerge che all'indirizzo del presente bene oggetto di perizia risulta iscritto il solo esecutato.

In seguito ad apposita richiesta, l'Agenzia Delle Entrate in data 07/07/2025 rispondeva che dalle ricerche eseguite sul portale dell'Anagrafe Tributaria, non risulta sussistere alcun contratto di locazione e/o comodato registrato a nome del soggetto esecutato **** Omissis ****, relativamente alla unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO), Lungo Po Venezia n.13 e censita al N.C.EU. Foglio 15, particella 630, subalterno 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Travostino	24/03/1999	161504	10968
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	27/03/1999	10310	6960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2006 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Torino	12/04/1999	010771	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Osella	27/04/2006	42601	18905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	19/05/2006	25448	15836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Moncalieri	18/05/2006	1727	

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;

Gli atti notarili sopra citati sono allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Travostino	24/03/1999	161504	10968
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	27/03/1999	10310	6960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2006 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Torino	12/04/1999	010771	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Osella	27/04/2006	42601	18905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2	19/05/2006	25448	15836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Moncalieri	18/05/2006	1727	

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;

Gli atti notarili sopra citati sono allegati alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Torino 2 il 27/03/1999
Reg. gen. 10311 - Reg. part. 2205
Quota: 1/1
Importo: L. 300.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 300.000.000,00
Rogante: TRAVOSTINO MARIO
Data: 24/03/1999
N° repertorio: 161504
Note: A margine della presente iscrizione è annotata la seguente annotazione: - Annotazione del 28/12/2001 - n.ri 48120/7987 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2001
Reg. gen. 45856 - Reg. part. 8899
Quota: 1/1
Importo: L. 1.800.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 900.000.000,00
Rogante: TRASVOSTINO MARIO
Data: 13/12/2001
N° repertorio: 170899
Note: A margine della presente iscrizione sono presenti, tra le altre, anche le seguenti annotazioni: - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15822/2414: RESTRIZIONE DI BENI, LIBERANDO, TRA GLI ALTRI, IL FG. 15 N. 630 SUB. 2; - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15824/2416: FRAZIONAMENTO IN QUOTA, INDICANDO COME IMMOBILE N. 5 IL FG. 15 N. 630 SUB. 16, ATTRIBUNDOGLI QUOTA CAPITALE EURO 88.000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 176.000,00. SI SPECIFICA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE E' STATA SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA PER IL SOLO SUBALTERNO 16. (ISCRIZIONE DEL 29/10/2021 - N.RI 48465/8406)
- **Ipoteca Legale** derivante da Altro Atto
Iscritto a Torino 2 il 10/12/2013
Reg. gen. 42867 - Reg. part. 6021
Quota: 1/1
Importo: € 173.648,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.824,06
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 26/11/2013
N° repertorio: 1354
N° raccolta: 11013

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 15/06/2016
Reg. gen. 22836 - Reg. part. 3855
Quota: 1/1

Importo: € 265.654,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.827,16
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 13/06/2016

N° repertorio: 2995
N° raccolta: 11016

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 05/06/2017
Reg. gen. 22379 - Reg. part. 3933
Quota: 1/1

Importo: € 433.064,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 216.532,26
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 01/06/2017

N° repertorio: 546
N° raccolta: 12117

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 20/06/2017
Reg. gen. 24915 - Reg. part. 4379
Quota: 1/1

Importo: € 161.840,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.920,39
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 19/06/2017

N° repertorio: 5104
N° raccolta: 11017

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 29/10/2021
Reg. gen. 48465 - Reg. part. 8406
Quota: 1/1

Importo: € 929.622,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 464.811,20
Rogante: TRAVOSTINO MARIO
Data: 13/12/2001

N° repertorio: 170899

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 14/05/2025

Reg. gen. 20928 - Reg. part. 3789

Quota: 1/1

Importo: € 500.918,72

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.459,36

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 12/05/2025

N° repertorio: 1305

N° raccolta: 12125

Trascrizioni

• **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Torino 2 il 25/10/2019

Reg. gen. 43444 - Reg. part. 30513

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A margine della presente trascrizione sono presenti le seguenti annotazioni: - Annotazione del 10/03/2022 - n.ri 9911/932: MODIFICA DATA III INCANTO IMMOBILIARE; - Annotazione del 13/08/2025 - n.ri 38724/2626: CANCELLAZIONE.

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/04/2025

Reg. gen. 16378 - Reg. part. 12193

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente indicativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Torino 2 il 27/03/1999
Reg. gen. 10311 - Reg. part. 2205
Quota: 1/1
Importo: L. 300.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 300.000.000,00
Rogante: TRAVOSTINO MARIO
Data: 24/03/1999
N° repertorio: 161504
Note: A margine della presente iscrizione è annotata la seguente annotazione: - Annotazione del 28/12/2001 - n.ri 48120/7987 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2001
Reg. gen. 45856 - Reg. part. 8899
Quota: 1/1
Importo: L. 1.800.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 900.000.000,00
Rogante: TRAVOSTINO MARIO
Data: 13/12/2001
N° repertorio: 170899
Note: A margine della presente iscrizione sono presenti, tra le altre, anche le seguenti annotazioni: - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15822/2414: RESTRIZIONE DI BENI, LIBERANDO, TRA GLI ALTRI, IL FG. 15 N. 630 SUB. 2; - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15824/2416: FRAZIONAMENTO IN QUOTA, INDICANDO COME IMMOBILE N. 5 IL FG. 15 N. 630 SUB. 16, ATTRIBUNDOGLI QUOTA CAPITALE EURO 88.000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 176.000,00. SI SPECIFICA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE E' STATA SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA PER IL SOLO SUBALTERNO 16 - BENE N°1 DELLA PRESENTE RELAZIONE. (ISCRIZIONE DEL 29/10/2021 - N.RI 48465/8406)
- **Ipoteca Legale** derivante da Altro Atto
Iscritto a Torino 2 il 10/12/2013
Reg. gen. 42867 - Reg. part. 6021
Quota: 1/1
Importo: € 173.648,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.824,06
Rogante: EQUITANIA NORD S.P.A.
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 1354
N° raccolta: 11013

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 15/06/2016

Reg. gen. 22836 - Reg. part. 3855

Quota: 1/1

Importo: € 265.654,32

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 132.827,16

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 13/06/2016

N° repertorio: 2995

N° raccolta: 11016

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 05/06/2017

Reg. gen. 22379 - Reg. part. 3933

Quota: 1/1

Importo: € 433.064,52

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 216.532,26

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 01/06/2017

N° repertorio: 546

N° raccolta: 12117

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 20/06/2017

Reg. gen. 24915 - Reg. part. 4379

Quota: 1/1

Importo: € 161.840,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.920,39

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 19/06/2017

N° repertorio: 5104

N° raccolta: 11017

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 14/05/2025

Reg. gen. 20928 - Reg. part. 3789

Quota: 1/1

Importo: € 500.918,72

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.459,36

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 12/05/2025

N° repertorio: 1305

N° raccolta: 12125

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Torino 2 il 25/10/2019

Reg. gen. 43444 - Reg. part. 30513

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A margine della presente trascrizione sono presenti le seguenti annotazioni: - Annotazione del 10/03/2022 - n.ri 9911/932: MODIFICA DATA III INCANTO IMMOBILIARE; - Annotazione del 13/08/2025 - n.ri 38724/2626: CANCELLAZIONE.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/04/2025

Reg. gen. 16378 - Reg. part. 12193

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente indicativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

In data 29/07/2025 in Comune di San Mauro ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), la quale attesta che per gli effetti degli strumenti urbanistici vigenti, l'area sopra indicata è classificata come segue: Foglio 15 map n. 630, area di appartenenza: CM.C.1 - Area di completamento con piano esecutivo in corso.

Il terreno citato, fatte salve le verifiche presso il Commissario Prefettizio Usi Civici e la capacità edificatoria eventualmente già sfruttata con altre attività edilizie riferiti alla particella indicata, è interessato dai seguenti vincoli:

- area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- ambito assoggettato alla L. 431/50 (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630)
- area a parco (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Classe IIb2 (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Fascia C del Progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (Foglio 15

mapp n. 630/parte)

- Classe IIIb2p - aree soggette ad interventi di riassetto territoriale (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Lettera f) parchi (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Ambiti di paesaggio: Torinese (Foglio 15 mapp n. 630)
- Collina di Torino e S. Mauro (Foglio 15 mapp n. 630)
- Zona fluviale allargata (Foglio 15 mapp n. 630)
- Fascia allargata (Foglio 15 mapp n. 630)
- Morfologie insediative - m.i. 3 (Foglio 15 mapp n. 630)
- Zona fluviale interna (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Nodi principali (Foglio 15 mapp n. 630/parte).

Per quanto riguarda gli insediamenti isolati di interesse storico od ambientale si rinvia alla planimetria denominata Allegato n° 3 del PRGC approvato con DGR 142-3493 il 18/02/1986 e all'Allegato n° 9 - Carta dei Vincoli - della Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. ALLEGATI: Art. 3.6 - Art. 5.3.2.4 e Art. 5.3.3.3 - Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale della Città di San Mauro, Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. - Estratto della tavola di P.R.G.C. ed estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI SAN MAURO TORINESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

In data 29/07/2025 in Comune di San Mauro ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), la quale attesta che per gli effetti degli strumenti urbanistici vigenti, l'area sopra indicata è classificata come segue: Foglio 15 map n. 630, area di appartenenza: CM.C.1 - Area di completamento con piano esecutivo in corso.

Il terreno citato, fatte salve le verifiche presso il Commissario Prefettizio Usi Civici e la capacità edificatoria eventualmente già sfruttata con altre attività edilizie riferiti alla particella indicata, è interessato dai seguenti vincoli:

- area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- ambito assoggettato alla L. 431/50 (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630)
- area a parco (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Classe IIb2 (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Fascia C del Progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Classe IIIb2p - aree soggette ad interventi di riassetto territoriale (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Lettera f) parchi (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Ambiti di paesaggio: Torinese (Foglio 15 mapp n. 630)
- Collina di Torino e S. Mauro (Foglio 15 mapp n. 630)
- Zona fluviale allargata (Foglio 15 mapp n. 630)
- Fascia allargata (Foglio 15 mapp n. 630)
- Morfologie insediative - m.i. 3 (Foglio 15 mapp n. 630)
- Zona fluviale interna (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630/parte)
- Nodi principali (Foglio 15 mapp n. 630/parte).

Per quanto riguarda gli insediamenti isolati di interesse storico od ambientale si rinvia alla planimetria denominata Allegato n° 3 del PRGC approvato con DGR 142-3493 il 18/02/1986 e all'Allegato n° 9 - Carta dei Vincoli - della Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. ALLEGATI: Art. 3.6 - Art. 5.3.2.4 e Art. 5.3.3.3 - Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale della Città di

San Mauro, Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. - Estratto della tavola di P.R.G.C. ed estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI SAN MAURO TORINESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di San Mauro Torinese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, comprensivi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio forniva copia di tali pratiche edilizie:

- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n°303-99 - Pratica Edilizia n°37/98 del 24/12/1999;
- Permesso di Costruire per modifiche a nuova costruzione residenziale "lotto D" Piano Particolareggiato Esecutivo area CM.C.1 - Regione Pescatori, n°38/2006 - Pratica Edilizia n°37/98 del 20/02/2006;
- Certificato all'Agibilità n°37/98 del 25/03/2009.

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.

In riferimento ai titoli edilizi sopra elencati, emergono diverse difformità:

- Incongruenza altezza interna piano interrato;
- Errata indicazione di rappresentazione grafica di alcune porte interne (posizionamento);
- Divergenze di rappresentazione grafica di alcune murature interne.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 4.000,00 oltre oneri di Legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Si porta all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci inoltre ulteriori difformità, anche strutturali ed anche riguardanti l'intero condominio, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione delle sole misurazioni dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di San Mauro Torinese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, comprensivi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio forniva copia di tali pratiche edilizie:

- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n°303-99 - Pratica Edilizia n°37/98 del 24/12/1999;
- Permesso di Costruire per modifiche a nuova costruzione residenziale "lotto D" Piano Particolareggiato Esecutivo area CM.C.1 - Regione Pescatori, n°38/2006 - Pratica Edilizia n°37/98 del 20/02/2006;
- Certificato all'Agibilità n°37/98 del 25/03/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In riferimento ai titoli edilizi sopra elencati, emergono diverse difformità:

- Incongruenza altezza interna piano interrato;
- Divergenze di rappresentazione grafica di alcune murature con adiacenti pilastrature.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 1.800,00 oltre oneri di Legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Si porta all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci inoltre ulteriori difformità, anche strutturali ed anche riguardanti l'intero condominio, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione delle sole misurazioni dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso

all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.811,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.493,00

I sopra descritti importi sono complessivi del Bene n° e Bene n°2 della presente perizia.
Risultano inoltre ulteriori importi non pagati risalenti agli anni precedenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.811,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.493,00



I sopra descritti importi sono complessivi del Bene n° e Bene n°2 della presente perizia.
Risultano inoltre ulteriori importi non pagati risalenti agli anni precedenti.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi. E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 630, Sub. 16, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 166.421,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recente compravendita. Tale ricerca ha fornito n°3 comparabili il quale sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) per il presente bene ed in bene n°2 della presente perizia.

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA allegata, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 1.900,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 1.900,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1
Trattasi di autorimessa entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'autorimessa in oggetto, avente accesso carraio da apposita corsia di manovra condominiale, è composto al piano interrato da un unico locale, di forma irregolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 630, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.775,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recente compravendita. Tale ricerca ha fornito n°3 comparabili il quale sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) per il presente bene ed in bene n°1 della presente perizia.

Sulla scorta di quanto esposto e in base alla tabella di valutazione MCA allegata, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 1.900,00.

Si specifica che l'importo di €/mq 1.900,00 è da attribuire alle superfici convenzionali, il quale sono state opportunamente ragguagliate con i rispettivi coefficienti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2	87,59 mq	1.900,00 €/mq	€ 166.421,00	100,00%	€ 166.421,00
Bene N° 2 - Garage San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1	7,25 mq	1.900,00 €/mq	€ 13.775,00	100,00%	€ 13.775,00
Valore di stima:					€ 180.196,00

Valore di stima: € 180.196,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5800,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1400,00	€
Spese condominiali insolute	6304,01	€
Vizi Occulti	10,00	%

Valore di stima: € 148.672,39

Valore finale di stima arrotondato: € 148.650,00.

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 16/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti Notarili (Aggiornamento al 15/10/2025);
- ✓ N° 2 Documentazione Edilizia (Aggiornamenti al 31/07/2025);
- ✓ N° 3 CDU (Aggiornamento al 29/07/2025);
- ✓ N° 4 Documentazione Catastale (Aggiornamento al 03/07/2025 – 16/10/2025);
- ✓ N° 5 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamenti al 05/09/2025 – 08/09/2025 – 15/10/2025);
- ✓ N° 6 Agenzia Entrate - Occupazione (Aggiornamento al 07/07/2025);
- ✓ N° 7 Certificato Residenza – Stato Civile – Stato di famiglia (Aggiornamento al 23/07/2025);
- ✓ N° 8 Situazione Condominiale (Aggiornamento al 16/10/2025);
- ✓ N° 9 MCA (Metodo di Stima) - Comparabili (Aggiornamento al 15/10/2025);
- ✓ N° 10 Ortofoto (Aggiornamento al 16/10/2025);
- ✓ N° 11 Documentazione Fotografica Esterna (Aggiornamento al 24/07/2025 – 06/08/2025);
- ✓ N° 12 Documentazione Fotografica Interna (Aggiornamento al 24/07/2025 – 06/08/2025).

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi. E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 630, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 29/07/2025 in Comune di San Mauro ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), la quale attesta che per gli effetti degli strumenti urbanistici vigenti, l'area sopra indicata è classificata come segue: Foglio 15 map n. 630, area di appartenenza: CM.C.1 - Area di completamento con piano esecutivo in corso. Il terreno citato, fatte salve le verifiche presso il Commissario Prefettizio Usi Civici e la capacità edificatoria eventualmente già sfruttata con altre attività edilizie riferiti alla particella indicata, è interessato dai seguenti vincoli: - area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - ambito assoggettato alla L. 431/50 (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630) - area a parco (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Classe IIb2 (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Fascia C del Progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Classe IIIb2p - aree soggette ad interventi di riassetto territoriale (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Lettera f) parchi (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Ambiti di paesaggio: Torinese (Foglio 15 mapp n. 630) - Collina di Torino e S. Mauro (Foglio 15 mapp n. 630) - Zona fluviale allargata (Foglio 15 mapp n. 630) - Fascia allargata (Foglio 15 mapp n. 630) - Morfologie insediative - m.i. 3 (Foglio 15 mapp n. 630) - Zona fluviale interna (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Nodi principali (Foglio 15 mapp n. 630/parte). Per quanto riguarda gli insediamenti isolati di interesse storico od ambientale si rinvia alla planimetria denominata Allegato n° 3 del PRGC approvato con DGR 142-3493 il 18/02/1986 e all'Allegato n° 9 - Carta dei Vincoli - della Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. ALLEGATI: Art. 3.6 - Art. 5.3.2.4 e Art. 5.3.3.3 - Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale della Città di San Mauro, Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. - Estratto della tavola di P.R.G.C. ed estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI SAN MAURO TORINESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1
Trattasi di autorimessa entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'autorimessa in oggetto, avente accesso carraio da apposita corsia di manovra condominiale, è composto al piano interrato da un unico locale, di forma irregolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 630, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In data 29/07/2025 in Comune di San Mauro ha fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), la quale attesta che per gli effetti degli strumenti urbanistici vigenti, l'area sopra indicata è classificata come segue: Foglio 15 map n. 630, area di appartenenza: CM.C.1 - Area di completamento con piano esecutivo in corso. Il terreno citato, fatte salve le verifiche presso il Commissario Prefettizio Usi Civici e la capacità edificatoria eventualmente già sfruttata con altre attività edilizie riferiti alla particella indicata, è interessato dai seguenti vincoli: - area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - ambito assoggettato alla L. 431/50 (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630) - area a parco (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Classe IIb2 (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Fascia C del Progetto di Piano Stralcio di integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Classe IIIb2p - aree soggette ad interventi di riassetto territoriale (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Lettera f) parchi (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Ambiti di paesaggio: Torinese (Foglio 15 mapp n. 630) - Collina di Torino e S. Mauro (Foglio 15 mapp n. 630) - Zona fluviale allargata (Foglio 15 mapp n. 630) - Fascia allargata (Foglio 15 mapp n. 630) - Morfologie insediative - m.i. 3 (Foglio 15 mapp n. 630) - Zona fluviale interna (Galasso) (Foglio 15 mapp n. 630/parte) - Nodi principali (Foglio 15 mapp n. 630/parte). Per quanto riguarda gli insediamenti isolati di interesse storico od ambientale si rinvia alla planimetria denominata Allegato n° 3 del PRGC approvato con DGR 142-3493 il 18/02/1986 e all'Allegato n° 9 - Carta dei Vincoli - della Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. ALLEGATI: Art. 3.6 - Art. 5.3.2.4 e Art. 5.3.3.3 - Estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale della Città di San Mauro, Variante n. 15 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 74 del 13/07/2012. - Estratto della tavola di P.R.G.C. ed estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI SAN MAURO TORINESE, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

Prezzo base d'asta: € 148.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 630, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	87,59 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data dei sopralluoghi avvenuti il 24/07/2025 e 06/08/2025, si presentava in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi. E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato. In data 20/08/2025 il Comune di **** Omissis **** ha fornito il certificato di stato di famiglia, dal quale emerge che all'indirizzo del presente bene oggetto di perizia risulta iscritto il solo esecutato. In seguito ad apposita richiesta, l'Agenzia Delle Entrate in data 07/07/2025 rispondeva che dalle ricerche eseguite sul portale dell'Anagrafe Tributaria, non risulta sussistere alcun contratto di locazione e/o comodato registrato a nome del soggetto esecutato **** Omissis ****, relativamente alla unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO), Lungo Po Venezia n.13 e censita al N.C.EU. Foglio 15, particella 630, subalterno 16.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Mauro Torinese (TO) - Lungopo Venezia n°13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 630, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	7,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data dei sopralluoghi avvenuti il 24/07/2025 e 06/08/2025, si presentava in discreto stato conservativo, congruo con l'effettiva destinazione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa entrostante fabbricato condominiale denominato Condominio **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Lungopo Venezia. La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semiperiferica rispetto il concentrico del Comune di San Mauro Torinese (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'autorimessa in oggetto, avente accesso carraio da apposita corsia di manovra condominiale, è composto al piano interrato da un unico locale, di forma irregolare.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato. In data 20/08/2025 il Comune di **** Omissis **** ha fornito il certificato di stato di famiglia, dal quale emerge che all'indirizzo del presente bene oggetto di perizia risulta iscritto il solo esecutato. In seguito ad apposita richiesta, l'Agenzia Delle Entrate in data 07/07/2025 rispondeva che dalle ricerche eseguite sul portale dell'Anagrafe Tributaria, non risulta sussistere alcun contratto di locazione e/o comodato registrato a nome del soggetto esecutato **** Omissis ****, relativamente alla unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO), Lungo Po Venezia n.13 e censita al N.C.EU. Foglio 15, particella 630, subalterno 2.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Torino 2 il 27/03/1999
Reg. gen. 10311 - Reg. part. 2205
Quota: 1/1
Importo: L. 300.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 300.000.000,00
Rogante: TRAVOSTINO MARIO
Data: 24/03/1999
N° repertorio: 161504
Note: A margine della presente iscrizione è annotata la seguente annotazione: - Annotazione del 28/12/2001 - n.ri 48120/7987 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 15/12/2001
Reg. gen. 45856 - Reg. part. 8899
Quota: 1/1
Importo: L. 1.800.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 900.000.000,00
Rogante: TRAVOSTINO MARIO
Data: 13/12/2001
N° repertorio: 170899
Note: A margine della presente iscrizione sono presenti, tra le altre, anche le seguenti annotazioni: - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15822/2414: RESTRIZIONE DI BENI, LIBERANDO, TRA GLI ALTRI, IL FG. 15 N. 630 SUB. 2; - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15824/2416: FRAZIONAMENTO IN QUOTA, INDICANDO COME IMMOBILE N. 5 IL FG. 15 N. 630 SUB. 16, ATTRIBUNDOGLI QUOTA CAPITALE EURO 88.000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 176.000,00. SI SPECIFICA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE E' STATA SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA PER IL SOLO SUBALTERNO 16. (ISCRIZIONE DEL 29/10/2021 - N.RI 48465/8406)
- **Ipoteca Legale** derivante da Altro Atto
Iscritto a Torino 2 il 10/12/2013
Reg. gen. 42867 - Reg. part. 6021
Quota: 1/1
Importo: € 173.648,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.824,06
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 1354
N° raccolta: 11013

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 15/06/2016

Reg. gen. 22836 - Reg. part. 3855

Quota: 1/1

Importo: € 265.654,32

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 132.827,16

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 13/06/2016

N° repertorio: 2995

N° raccolta: 11016

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 05/06/2017

Reg. gen. 22379 - Reg. part. 3933

Quota: 1/1

Importo: € 433.064,52

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 216.532,26

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 01/06/2017

N° repertorio: 546

N° raccolta: 12117

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 20/06/2017

Reg. gen. 24915 - Reg. part. 4379

Quota: 1/1

Importo: € 161.840,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.920,39

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 19/06/2017

N° repertorio: 5104

N° raccolta: 11017

• **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 29/10/2021

Reg. gen. 48465 - Reg. part. 8406

Quota: 1/1

Importo: € 929.622,41

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 464.811,20

Rogante: TRAVOSTINO MARIO

Data: 13/12/2001

N° repertorio: 170899

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 14/05/2025

Reg. gen. 20928 - Reg. part. 3789

Quota: 1/1

Importo: € 500.918,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.459,36
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 12/05/2025
N° repertorio: 1305
N° raccolta: 12125

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Torino 2 il 25/10/2019
Reg. gen. 43444 - Reg. part. 30513

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: A margine della presente trascrizione sono presenti le seguenti annotazioni: - Annotazione del 10/03/2022 - n.ri 9911/932: MODIFICA DATA III INCANTO IMMOBILIARE; - Annotazione del 13/08/2025 - n.ri 38724/2626: CANCELLAZIONE.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/04/2025
Reg. gen. 16378 - Reg. part. 12193

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MAURO TORINESE (TO) - LUNGOPO VENEZIA N°13, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Torino 2 il 27/03/1999

Reg. gen. 10311 - Reg. part. 2205

Quota: 1/1

Importo: L. 300.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: L. 300.000.000,00

Rogante: TRAVOSTINO MARIO

Data: 24/03/1999

N° repertorio: 161504

Note: A margine della presente iscrizione è annotata la seguente annotazione: - Annotazione del 28/12/2001 - n.ri 48120/7987 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 15/12/2001

Reg. gen. 45856 - Reg. part. 8899

Quota: 1/1

Importo: L. 1.800.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: L. 900.000.000,00
Rogante: TRASVOSTINO MARIO
Data: 13/12/2001
N° repertorio: 170899

Note: A margine della presente iscrizione sono presenti, tra le altre, anche le seguenti annotazioni: -
Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15822/2414: RESTRIZIONE DI BENI, LIBERANDO, TRA GLI ALTRI, IL FG. 15 N. 630 SUB. 2; - Annotazione del 05/04/2004 - n.ri 15824/2416: FRAZIONAMENTO IN QUOTA, INDICANDO COME IMMOBILE N. 5 IL FG. 15 N. 630 SUB. 16, ATTRIBUNDOGLI QUOTA CAPITALE EURO 88.000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 176.000,00. SI SPECIFICA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE E' STATA SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA PER IL SOLO SUBALTERNO 16 - BENE N°1 DELLA PRESENTE RELAZIONE. (ISCRIZIONE DEL 29/10/2021 - N.RI 48465/8406)

- **Ipoteca Legale** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 10/12/2013
Reg. gen. 42867 - Reg. part. 6021
Quota: 1/1
Importo: € 173.648,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.824,06
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 1354
N° raccolta: 11013

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 15/06/2016
Reg. gen. 22836 - Reg. part. 3855
Quota: 1/1
Importo: € 265.654,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.827,16
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 13/06/2016
N° repertorio: 2995
N° raccolta: 11016

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 05/06/2017
Reg. gen. 22379 - Reg. part. 3933
Quota: 1/1
Importo: € 433.064,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 216.532,26
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 01/06/2017
N° repertorio: 546
N° raccolta: 12117

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 20/06/2017

Reg. gen. 24915 - Reg. part. 4379

Quota: 1/1

Importo: € 161.840,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.920,39

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 19/06/2017

N° repertorio: 5104

N° raccolta: 11017

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Altro Atto

Iscritto a Torino 2 il 14/05/2025

Reg. gen. 20928 - Reg. part. 3789

Quota: 1/1

Importo: € 500.918,72

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.459,36

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 12/05/2025

N° repertorio: 1305

N° raccolta: 12125

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Torino 2 il 25/10/2019

Reg. gen. 43444 - Reg. part. 30513

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A margine della presente trascrizione sono presenti le seguenti annotazioni: - Annotazione del 10/03/2022 - n.ri 9911/932: MODIFICA DATA III INCANTO IMMOBILIARE; - Annotazione del 13/08/2025 - n.ri 38724/2626: CANCELLAZIONE.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 17/04/2025

Reg. gen. 16378 - Reg. part. 12193

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura