TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

omissis*

intervenuto

omissis*

contro

omissis*

omissis*

RELAZIONE DI STIMA ALLOGGIO E AUTORIMESSA IN CORIO - Strada Colle Secchie n° 18

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Olmo Paola Franca

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

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
LOTTO UNICO FORMATO DA ALLOGGIO AL P.4° E BOX AL PS.1

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del:	25/05/2023
Numeri:	gen. 22361/part. 16990

QUOTA COLPITA–UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Appartamento (P.4°) e box auto (PS.1) siti in Corio (TO), via Colle Secchie n. 18					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1	38	697	12	A/2	U	173,53
Bene n° 2	38	697	26	C/6	2	31,25
VALORE DI MERCATO	€ 39.300 alloggio e € 4.300 autorimessa = Valore Tot. Lotto Unico 43.600,00					
VALORE BASE D'ASTA	Valore Tot. Lotto Unico € 33.880,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non esecutati:	Non esistono comproprietari non esecutati
Documentaz. ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono (servitù pag. 13 e oneri condominiali pagg. 20-21)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Immobili liberi ma ingombri di oggetti, mobili, suppellettili, ecc…

NOTE:

Si richiama tutto quanto meglio espresso al paragrafo "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" a pag. 23 in quanto non sono presenti in banca dati catastali le planimetrie riguardanti i due beni oggetto della presente relazione. Si demanda all'Ill.mo G.E. di stabilire se, dal momento che i beni sono comunque correttamente individuato tramite gli identificativi catastali e sono sempre stato fino ad ora così trasferiti, sia necessario procedere con la redazione delle planimetrie catastali preliminarmente alla messa in vendita all'asta degli stessi.

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

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 6

Lotto Unico 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 8

Confini 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 10

Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 11

Stato conservativo 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° ... 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 ... 12

Parti Comuni 12

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 13

Servitù, censo, livello, usi civici 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 13

Caratteristiche costruttive prevalenti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 14

Stato di occupazione 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 15

Provenienze Ventennali 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 15

Formalità pregiudizievoli 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 17

Normativa urbanistica 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 18

Regolarità edilizia 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 19

Vincoli od oneri condominiali 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 20

Stima / Formazione lotti 20

Riserve e particolarità da segnalare 22

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

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° 24

Bene N° 2 - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1 24

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

INCARICO

All'udienza del 27/06/2023, la sottoscritta geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@gmail.com, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2023 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 Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4° (Coord. Geografiche: 45°18'43.6"N, 7°31'42.0"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Trattasi di appartamento mansardato ubicato al piano quarto (5° p.f.t.) del condominio denominato "Palazzina n° 3" sito nel Comune di Corio (TO) in Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18.
L'edificio è libero su tutti i lati, risulta essere stato realizzato nella seconda metà degli anni '60 circa ed è costituito da cinque p.f.t., oltre ad un piano seminterrato. Più precisamente dal piano terreno al quarto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre al seminterrato si trovano le autorimesse. L'accesso alla "Palazzina n° 3", sia pedonale che carraio, non risulta diretto dalla strada pubblica, ma avviene per il primo tratto attraverso il fondo individuato al C.T. con il F. 38 particella n. 696, che viene utilizzato anche da altri due complessi condominiali adiacenti, mentre per la parte più in prossimità dell'edificio occorre transitare sulla particella C.T. F. 38 n. 697.
Si accede al bene dal portone di ingresso del condominio che immette nel vano scala, il quale comprende una rampa di scale doppia che conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio ed una rampa distaccata che consente di raggiungere il piano seminterrato.
L'alloggio mansardato al piano quarto è composto da: soggiorno, camera, cucinino, servizio igienico, due ripostigli e due terrazze esclusive; detta U.I. risulta colorata in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "C" ad atto ricevuto dal Notaio REVIGLIONO in data 15 marzo 1966, repertorio numero 1487, registrato a Pinerolo il 28 marzo 1966 al numero 830.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/10/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - IVG

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Trattasi di autorimessa collocata al piano seminterrato del condominio sopra descritto denominato "Palazzina n° 3" sito nel Comune di Corio (TO) in Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18.
Si giunge al bene direttamente dal passaggio comune tramite ampia apertura, dotata di portone metallico e

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

vetri, posta sul fronte principale dell'edificio; entrando, risulta essere il secondo locale, posto sul lato destro.
Il piano seminterrato è raggiungibile anche tramite la rampa di scale che lo collega internamente con il piano terreno.
L'autorimessa è formata da un unico locale; detta U.I. risulta contraddistinta con il numero arabo 1 (uno) nella pianta del piano relativo facente parte della planimetria che trovasi allegata sotto lettera "B" al sopra citato atto Notaio REVIGLIONO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/10/2023.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - IVG

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

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

- **omissis**
  omissis
  omissis

- **omissis**
  omissis
  omissis

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

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

- **omissis**
- **omissis**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'atto a rogito Notaio Sandra BELIGNI di Torino del 22/06/2006 Repertorio n. 16133 Raccolta n. 6442 di provenienza agli esecutati si evince che: *omissis*, dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni secondo la loro legge nazionale, di essere cittadini polacchi...".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

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

- **omissis**
  omissis
  omissis
- **omissis**
  omissis
  omissis

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

- **omissis**
- **omissis**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'atto a rogito Notaio Sandra BELIGNI di Torino del 22/06/2006 Repertorio n. 16133 Raccolta n. 6442 di provenienza agli esecutati si evince che: " *omissis*, dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni secondo la loro legge nazionale, di essere cittadini polacchi...".

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

L'alloggio confina con: il vano scala, l'altro alloggio mansardato (F.38 n.697 sub.13) e vuoto su corte a tre lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

L'autorimessa confina con: area di manovra a due lati ed altre due autorimesse.

CONSISTENZA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	4°
Terrazze	19,00 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq	0,00 m	4°
			Totale superficie convenzionale:	**83,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**83,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Non si tratta di pignoramento di quota ma di diritti di proprietà dell'intero (1/1).

La consistenza sopra indicata è stata valutata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale e in particolare calcolando la superficie esterna lorda (SEL). Essa rappresenta il parametro tecnico, più coerente con le specificità del mercato locale, utilizzato per i dati comparativi perché funge da riferimento nelle normali trattative di compravendita che avvengono in zona. Detta superficie convenzionale o commerciale è stata ottenuta rendendo omogeneo il valore unitario delle superfici secondarie (complementari e/o speciali) rispetto alla superficie principale, applicando gli opportuni coefficienti di ponderazione detti rapporti mercantili. In particolare essa è stata desunta dalle misure rilevate dai progetti comunali reperiti e da misurazioni di verifica eseguite in loco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	9,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,28 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**11,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si richiama quanto indicato per il Bene n°1, per quanto riguarda le superfici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Corio (TO), al F. 38 n. 697 sub. 12. Seguivano poi le variazioni in visura per aggiornamento della rendita catastale e per

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

Variazione Toponomastica del 01/09/2011 Pratica n. TO0595134 in atti dal 01/09/2011 (n.220215.1/2011),che portano ai dati odierni.
All'attualità il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: "*Foglio 38, particella n. 697 sub. 12 - Cat. A/2, cl. U, vani 3,5 , rendita catastale Euro 173,53 - Strada Colle Secchie - Piano 4" correttamente intestato a: "**omissis** *".
Si riportano le intestazioni come risultanti dalla visura catastale storica:
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 26/06/1992:
1) **omissis**, Proprietà 1000/1000;
- Situazione degli intestati dal 26/06/1992 fino al 02/07/1997:
1) **omissis**, Propr. 1/1;
- Situazione degli intestati dal 02/07/1997 fino al 02/07/1997:
1) **omissis**, Proprietà 1/2,
2) **omissis**, Proprietà 1/2;
- Situazione degli intestati dal 02/07/1997 fino al 18/09/2003:
1) **omissis** Proprietà 1/2,
2) **omissis** Proprietà 50/100;
- Situazione degli intestati dal 18/09/2003 fino al 22/06/2006:
1) **omissis**, Proprietà 1/2,
2) **omissis**, Proprietà 1/2;
- Situazione degli intestati dal 22/06/2006 fino all'attualità:
1) **omissis**,
2) **omissis**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Corio (TO), al F. 38 n. 697 sub. 26. Seguivano poi le variazioni in visura per aggiornamento della rendita catastale, del quadro tariffario ed infine per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. TO0595147 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 220228.1/2011), che portano ai dati odierni.
All'attualità il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: "*Foglio 38, particella n. 697 sub. 26 - Cat. C/6, cl. 1, consistenza 11 mq, rendita catastale Euro 31,25 - Strada Colle Secchie - Piano T" correttamente intestato a: "**omissis**"*.
Si riportano le intestazioni come risultanti dalla visura catastale storica:
- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 26/06/1992:
1) **omissis**, Proprietà 1000/1000;
- Situazione degli intestati dal 26/06/1992 fino al 02/07/1997:
1) **omissis**, Propr. 1/1;
- Situazione degli intestati dal 02/07/1997 fino al 02/07/1997:
1) **omissis**, Proprietà 1/2,
2) **omissis**, Proprietà 1/2;
- Situazione degli intestati dal 02/07/1997 fino al 18/09/2003:
1) **omissis** Proprietà 1/2,
2) **omissis** Proprietà 50/100;
- Situazione degli intestati dal 18/09/2003 fino al 22/06/2006:
1) **omissis**, Proprietà 1/2,
2) **omissis**, Proprietà 1/2;
- Situazione degli intestati dal 22/06/2006 fino all'attualità:
1) **omissis**,
2) **omissis**.

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	697	12		A2	U	3,5 vani		173,53 €	4°	

Corrispondenza catastale

Il bene risulta individuato come segue: "*Foglio 38, particella n. 697 sub. 12 - Cat. A/2, cl. U, vani 3,5 , rendita catastale Euro 173,53 - Strada Colle Secchie - Piano 4" correttamente intestato a: "**omissis**"*.
I dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, si segnala esclusivamente la mancata indicazione in visura catastale del numero civico (18).
In seguito ad una approfondita ricerca, la scrivente fa osservare che la planimetria catastale non è mai stata redatta e/o presentata.
La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino ha dato come esito un prospetto di "Accertamento e classamento" eseguito nel luglio 1967, Scheda n. 1132/67 del 17/07/1967 in cui l'alloggio è rappresentato con un disegno molto schematico, non in scala, nel quale però vengono riportati i dati necessari per l'individuazione del bene, quali il numero di subalterno 12 del F. 38 n. 697, il piano 4°, la categoria A/2, la classe U e il numero di vani 3,5, che sono quelli attualmente presenti in visura catastale.
Per completezza si allega alla presente relazione il suddetto prospetto di "Accertamento e classamento".
Tale pratica originaria non è mai stata integrata nel tempo, come invece sarebbe stato opportuno, con la presentazione della planimetria catastale vera e propria, che dovrà comunque essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate.
Si demanda all'Ill.mo G.E. di stabilire se, dal momento che il bene è comunque correttamente individuato tramite gli identificativi catastali ed è sempre stato fino ad ora così trasferito, sia necessario procedere con la redazione della planimetria catastale preliminarmente alla messa in vendita all'asta dello stesso.

Risultano esservi alcune incongruenze catastali da definire, ad esempio la palazzina è stata edificata su lotto di terreno di mq 300, identificato al C.T. con il F. 38 n. 1432, ancora intestato a persona fisica, anziché come sarebbe corretto variato in ente urbano (E.U.). Inoltre per quanto riguarda la mappa catastale, detta particella n. 1432 non comprende i terrazzi edificati al P.T., né le porzioni del piano seminterrato, che insistono su porzioni della adiacente particella C.T. F. 38 n. 697.
Manca poi allineamento tra il C.T., nel quale la particella in oggetto è individuata con il n. 1432, mentre all'urbano con il n. 697.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	697	26		C6	2		11 mq	31,25 €	T	

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

Corrispondenza catastale

All'attualità il bene in oggetto risulta catastalmente così individuato: "*Foglio 38, particella n. 697 sub. 26 - Cat. C/6, cl. 1, consistenza 11 mq, rendita catastale Euro 31,25 - Strada Colle Secchie - Piano T" correttamente intestato a: "**omissis**"*.
Anche per tale U.I. si pone all'attenzione il fatto che la planimetria catastale non è mai stata redatta e/o presentata.
La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino ha dato come esito un prospetto di "Accertamento e classamento" eseguito nel luglio 1967, Scheda n. 1133/67 del 17/07/1967 in cui l'autorimessa è rappresentata con un disegno molto schematico, non in scala nel quale però vengono riportati i dati necessari per l'individuazione del bene, quali il numero di subalterno 26 del F. 38 n. 697, il piano T, la categoria C/6, la consistenza di 11 mq, che sono quelli attualmente presenti in visura catastale (ad eccezione del piano che correttamente sarebbe S1) .
Per completezza si allega alla presente relazione il suddetto prospetto di "Accertamento e classamento".
Tale pratica originaria non è mai stata integrata nel tempo, come invece sarebbe stato opportuno, con la presentazione della planimetria catastale vera e propria, che dovrà comunque essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate.
Si demanda all'Ill.mo G.E. di stabilire se, dal momento che il bene è comunque correttamente individuato tramite gli identificativi catastali ed è sempre stato fino ad ora così trasferito, sia necessario procedere con la redazione della planimetria catastale preliminarmente alla messa in vendita all'asta dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione, disabitata ed in stato di abbandono.
Sono necessarie opere edilizie per il ripristino della funzionalità del bene, compresi i rifacimenti degli impianti che dovranno essere adeguati alle normative vigenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocre stato di conservazione ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, regolamento, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.
La scrivente richiama il regolamento di condominio reperito presso l'Amministratore pro-tempore dello stabile, depositato con atto ricevuto dal Notaio Filippo Berardo in data 19/12/1965 rep. n. 34641/18702 registrato Ciriè il 4/1/1966 al n.64. In particolare dalla lettura di questo risulta: "*Articolo 2°- Sono comuni in*

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

modo indivisibile ed inalienabile fra tutti i comproprietari, in misura proporzionale alla ripartizione millesimale di proprietà risultante dall'apposita tabella, le seguenti parti: a) l'area coperta del fabbricato; b) le fondazioni, i muri maestri, il tetto, la centrale termica per quanto compete a ciascun proprietario in base alla tabella della cubatura, le canne per spazzatura con i relativi depositi, il locale quadro contatore, i contatori luce per ballatoio e scale, nonché i contatori energia elettrica, le fognature, i locali e i passaggi d'uso comune, quali l'ingresso, l'androne, le scale. c) le condutture dell'acqua potabile fino alla diramazione delle colonne ai singoli appartamenti e quelle dell'energia elettrica. d) le facciate esterne, l'area coperta, nonché tutto quanto è considerato comune dal Codice Civile. L'area scoperta è destinata a passaggio, a garages."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.
Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del bene dei debitori non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Il Comune di Corio fa parte della città metropolitana di Torino, in Piemonte, ed ha una popolazione di più di 3000 abitanti; è posto ai confini tra le Valli di Lanzo e l'Alto Canavese, dista circa 35 km da Torino ed è posto nelle vicinanze dei comuni di Rocca Canavese, Forno Canavese, Balangero, Coassolo Torinese, Grosso, Locana, Mathi, Nole, Pratiglione, Rocca Canavese, Sparone.
La regione Ghiacciaia si trova a sud-ovest del capoluogo di Corio in una zona posta nelle immediate vicinanze del centro storico.
Caratteristiche costruttive e finiture esterne generali dell'intero edificio
Esposizione e prospicienza: l'edificio è libero su quattro lati.
Copertura: tetto a due falde con interposti abbaini di grandi dimensioni, con copertura in lamiera grecata

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

isolata e gronde in lamiera tinteggiata;
Strutture in elevazione: in cemento armato;
Involucro esterno: pareti multistrato intonacate e tinteggiate;
Orizzontamenti: solai piani in laterocemento e solai inclinati in laterocemento (al piano mansardato);
Finiture esterne: facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco, con rivestimento in pietra al piano seminterrato;
Parapetti: ringhiere in ferro a disegno semplice tinteggiate in blu/azzurro, come le serrande/tapparelle;
Vano scala: a due rampe con gradini e pianerottoli rivestiti di marmo ("Botticino" di colore chiaro), con parapetto metallico e pareti tinteggiate in parte con tinta lavabile;
Ascensore: non presente.
Appartamento posto al piano quarto mansardato (5° p.f.t.)
Finiture civili: di tipo popolare/economico;
Serramenti esterni: finestre e porte in ferro a singolo o doppio battente, con vetro singolo e solo alcune dotate di avvolgibili di legno;
Portoncino di accesso: portoncino in legno con spioncino e sicura che è stata divelta per consentire l'accesso forzoso all'immobile;
Porte interne: in legno tamburato e vetri, di vecchia fattura;
Pareti: intonacate al civile e tinteggiate, alcune presentano perlinatura;
Soffitti: intonacati al civile e tinteggiati; alcuni locali presentano l'apposizione di pannelli in cartongesso;
Pavimentazioni interne: di varia tipologia e dimensione (in ceramica, in graniglia di marmo, in palchetto di legno);
Servizio igienico: pavimento e rivestito in piastrelle di ceramica; dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipo corrente e datati (lavandino, vasca da bagno, tazza w.c.);
Impianti tecnologici: impianto elettrico di tipo civile sottotraccia;
Copertura del terrazzo: presenta struttura metallica e lastre in plexiglass e andrà rimossa;
Impianto termico: l'impianto di riscaldamento é di tipo centralizzato, alimentato a metano, con C.T. collocata nella Palazzina n°3, ma che serve anche la Palazzina n° 2 e n° 4; nell'alloggio sono presenti radiatori in ghisa;
Impianto idrico: l'impianto idrico è comune tra le tre palazzine, ognuna della quali è dotata di un proprio contatore; la successiva ripartizione della Palazzina n° 3, attestato il consumo ad essa imputabile, avviene in base al numero degli occupanti.
Atri impianti: sono inoltre presenti l'impianto idrosanitario ed elettrico.
Allacciamenti: idrico all'acquedotto comunale, fognario al collettore comunale.
Non è stato possibile verificare e quindi garantire il regolare funzionamento degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Si richiama quanto indicato in via generale nella trattazione del Bene n° 1, per quanto riguarda l'edificio che comprende le U.I. interessate dalla presente procedura esecutiva.
Autorimessa al piano seminterrato
Involucro esterno: pareti in muratura e con rivestimento in pietra sulla facciata principale;
Orizzontamenti: solaio piano in laterocemento; in buona parte i solai del piano seminterrato costituiscono i terrazzi esterni del piano terreno.
Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati;
Pavimentazioni: in battuto di cemento;
Portone di ingresso: di ferro a due battenti;
Finestrotto: struttura metallica e vetri;
Impianto elettrico: di tipo civile; non è stato possibile appurarne il funzionamento.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

L'immobile risulta libero in quanto disabitato ed in stato di abbandono.
Al suo interno sono presenti vari arredi, oggetti, suppellettili, ecc...

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.
Al suo interno sono presenti vari oggetti stipati che ne rendono impossibile l'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

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 risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile agli atti riporta i beni ed i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in piena proprietà agli odierni esecutati e precisamente:
A) **Atto anteriore al ventennio**: i beni in oggetto erano pervenuti in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ai sigg. **omissis** e **omissis**, dal sig. **omissis** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita Rogito Notaio Prever Giampiero del 2 luglio 1997 repertorio n. 41409, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 15 luglio 1997 al numero di registro generale 22100 e numero di registro particolare 15806;
B) **Atto nel ventennio**: i beni erano pervenuti in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sigg. **omissis** e **omissis**, dai sigg. **omissis** e **omissis**, con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Sebastianelli Oscar del 18 settembre 2003 repertorio n. 142210/18568, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26 settembre 2003 al numero di registro generale 42866 e numero di registro particolare 29531;
C) **Atto nel ventennio di provenienza agli esecutati**: i beni erano pervenuti per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ai sigg. **omissis** e **omissis** dai sigg. **omissis** e **omissis**, con atto pubblico notarile di compravendita Rogito Notaio Beligni Sandra del 22 giugno 2006 repertorio n. 16133/6442 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 12 luglio 2006 al numero di registro generale 36838 e numero di registro particolare 22896.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si richiama integralmente tutto quanto indicato per il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 12/07/2006
  Reg. gen. 36839 - Reg. part. 8985
  Quota: Proprietà per la quota di 1/1
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**
  Rogante: Notaio Beligni Sandra
  Data: 22/06/2006
  N° repertorio: 16134
  N° raccolta: 6443

- **Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Torino 2 il 03/10/2019
  Reg. gen. 39998 - Reg. part. 7309
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/2
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
  Data: 02/10/2019
  N° repertorio: 7998
  N° raccolta: 11019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/05/2023
  Reg. gen. 22361 - Reg. part. 16990
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**, **omissis**

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari a € 35,00, quello inerente all'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore dell'ipoteca e di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore con un minimo di € 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 35,00 per la tassa ipotecaria e € 59,00 per l'imposta di bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

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

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 29.11.2023 in capo ai debitori non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 12/07/2006
  Reg. gen. 36839 - Reg. part. 8985
  Quota: Proprietà per la quota di 1/1
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**
  Rogante: Notaio Beligni Sandra
  Data: 22/06/2006
  N° repertorio: 16134
  N° raccolta: 6443

- **Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Torino 2 il 03/10/2019
  Reg. gen. 39998 - Reg. part. 7309
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/2
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
  Data: 02/10/2019
  N° repertorio: 7998
  N° raccolta: 11019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/05/2023
  Reg. gen. 22361 - Reg. part. 16990
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari a € 35,00, quello inerente all'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore dell'ipoteca e di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore con un minimo di € 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 35,00 per la tassa ipotecaria e € 59,00 per l'imposta di bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00 oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.
Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in data 29.11.2023 in capo ai debitori non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

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

Le formalità sopra indicate sono le stesse per entrambi i beni in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

L'edificio, secondo quanto indicato nel P.R.G. comunale, ricade in area normativa "**RA - addensamenti periferici di recente formazione**" art. 34 delle N.T.A., "**RR - aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita**" art. 34 delle N.T.A. e risulta essere collocato in classe idrogeologica IIIb2.
Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Corio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Si richiama quanto indicato per il Bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITA' EDILIZIA
Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corio, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:
1) **Nulla Osta n° 53/1964 del 16/11/1964** rilasciato dal Comune di Corio al geom. **omissis** per "Nuova costruzione edificio uso abitazione";
2) **Permesso di Abitabilità n° 53/64** rilasciato in data 12/07/1965;
3) **Nulla Osta n° 91/1966 del 03/10/1966** rilasciato dal Comune di Corio al geom. **omissis** per "Nuova costruzione edificio uso abitazione-variante al progetto di cui al nulla osta n. 53/1964". Detta variante ha riguardato nello specifico la mansarda (sottotetto), parte del ballatoi a nord-est, la pianta tipo per modifiche ai vani interni e le cantine; non è stata reperita pratica di abitabilità del P.4°.
4) **Concessione Edilizia in sanatoria n. 99/646** rilasciata il 10.07.1992 (Condono edilizio L.R. 47/85) presentata dall'allora Amministratore di Condominio sig.ra **omissis** e riguardante le parti comuni.
ALLOGGIO
Il sopralluogo nell'abitazione ha evidenziato alcune opere difformi rispetto alla documentazione comunale agli atti. Le difformità riscontrate in particolare rispetto alla pratica edilizia nella quale viene riportata la trasformazione del piano quarto (sottotetto) in due alloggi, sono le seguenti: lievi discordanze nelle dimensioni dei locali e nel posizionamento di alcune aperture esterne.
Invece per quanto riguarda le altezze interne rilevate si evidenzia che sono inferiori rispetto a quelle indicate nelle pratiche comunali, ma va considerato che i locali presentano controsoffittature che allo stato attuale non consentono di rilevarne la dimensione effettiva. Non è possibile pertanto riferire con certezza se queste rispettino i requisiti minimi di legge.
Vi è poi la presenza della copertura dei due terrazzi esistenti, eseguita con lastre ondulate in plexiglass sostenute da struttura metallica, che andrà rimossa.
Ad eccezione delle altezze e dei tettucci dei terrazzi di cui si è detto, si presume che alcune delle altre opere indicate possano rientrare nelle così dette "tolleranze" previste dall'art. 34-bis o diversamente si ritiene che comunque possano ottenere il permesso in sanatoria mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi

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

dell'art. 36 T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/2001 con pratica in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario.

AUTORIMESSA

Per quanto concerne l'autorimessa si evidenziano alcune discordanze riguardanti: le misure generali del locale, l'altezza interna che è inferiore rispetto a quella indicata nella pratica comunale di variante, la presenza di un finestrotto ricavato nella parete nord e comunicante con la corsia di manovra, la presenza di pilastri e/o murature di rafforzamento.

Anche tali opere risultano sanabili mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36 T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/2001 con pratica in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario.

Si evidenzia poi che non risulti chiara la conformità della destinazione d'uso ad autorimessa, in quanto parrebbe che non sia stato operato un vero e proprio cambio d'uso a livello comunale per detto locale (originariamente cantina).

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci queste e/o ulteriori difformità, anche strutturali ed anche riguardanti l'intero condominio, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione/verifica delle misurazioni delle sole U.I. interessate.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile e non solo delle due U.I. in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto. 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. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ipotizza una riduzione pari al 10% circa del valore dei beni stimati.

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.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica" secondo la ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SICEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a € 300,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si richiama quanto indicato nella trattazione del Bene n°1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

APE non richiesto per la tipologia di bene (autorimessa).

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si ribadisce che sono presenti vincoli ed oneri condominiali desumibili dal Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito Notaio Berardo il 19/12/1965 n. 34641/18702 e registrato a Ciriè il 4/1/1966 al n. 64, cui si demanda per eventuali approfondimenti; l'eventuale acquirente è tenuto al rispetto di tutto quanto in esso contenuto.
Si riporta uno stralcio di quanto indicato nella documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore del Condominio "Palazzina n° 3", sig. Giorgio BILLA dello studio BILLA di Cirié:
"1. Spesa annua alloggio e box (gestione 2022/2023): €. 588,69 (spese ordinarie) ed €. 1.224,61 (riscaldamento);
2. Non sono state deliberate spese straordinarie;
3. Spese non pagate anche nella gestione 2021/2022: €. 658,02 (spese ordinarie) ed €. 2.443,94 (riscaldamento di cui €. 1.350,50 gest. prec.);
4. Non sono a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in essere su alloggio e box, a suo tempo il condominio aveva emesso Decreto Ingiuntivo nei confronti della proprietà senza riuscire però a ricavare nulla."
Ci si potrà rivolgere all'Amministratore per aggiornamenti e delucidazioni, anche comunque in considerazione del fatto che gli importi potrebbero variare in base al momento di aggiudicazione dei beni. Per tale motivazione non vengono specificatamente decurtati dal valore di stima, ma nel prezzo attribuito si è tenuto in debita considerazione anche questo aspetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si richiama quanto indicato per il Bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di alloggio e autorimessa collocati nello stesso edificio si ritiene adeguata la costituzione di un Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, P. 4°. Trattasi di appartamento mansardato ubicato al piano quarto (5° p.f.t.) del condominio denominato "Palazzina n° 3" sito nel Comune di Corio (TO) in Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18. L'edificio è libero su tutti i lati, risulta essere stato realizzato nella seconda metà degli anni '60 circa ed è costituito da cinque p.f.t., oltre ad un piano seminterrato. Più precisamente dal piano terreno al quarto sono collocati i vari alloggi presenti, mentre al seminterrato si trovano le autorimesse. L'accesso alla "Palazzina n° 3", sia pedonale che carraio, non risulta diretto dalla strada pubblica, ma avviene per il primo tratto attraverso il fondo individuato al C.T. con il F. 38 particella n. 696, che viene utilizzato anche da altri due complessi condominiali adiacenti, mentre per la parte più in prossimità dell'edificio occorre transitare sulla particella C.T. F. 38 n. 697. Si accede al bene dal

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

portone di ingresso del condominio che immette nel vano scala, il quale comprende una rampa di scale doppia che conduce a tutti i piani abitativi dell'edificio ed una rampa distaccata che consente di raggiungere il piano seminterrato. L'alloggio mansardato al Piano quarto è composto da: soggiorno, camera, cucinino, servizio igienico, due ripostigli e due terrazze esclusive; detta U.I. risulta colorata in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "C" ad atto ricevuto dal Notaio REVIGLIONO in data 15 marzo 1966, repertorio numero 1487, registrato a Pinerolo il 28 marzo 1966 al numero 830.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 697, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.300,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1.
Trattasi di autorimessa collocata al piano seminterrato del condominio sopra descritto denominato "Palazzina n° 3" sito nel Comune di Corio (TO) in Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18. Si giunge al bene direttamente dal passaggio comune tramite ampia apertura, dotata di portone metallico e vetri, posta sul fronte principale dell'edificio; entrando, risulta essere il secondo locale, posto sul lato destro. Il piano seminterrato è raggiungibile anche tramite la rampa di scale che lo collega internamente con il piano terreno. L'autorimessa è formata da un unico locale; detta U.I. risulta contraddistinta con il numero arabo 1 (uno) nella pianta del piano relativo facente parte della planimetria che trovasi allegata sotto lettera "B" al sopra citato atto Notaio REVIGLIONO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 697, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.300,00

Considerazioni generali
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 e conservazione carente, necessità del ripristino/rifacimento degli impianti, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma (autorimessa ha dimensioni ridotte, soprattutto per le autovetture odierne), sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive e attive, dati metrici, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta e quant'altro influente sul giudizio di stima. 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.

STIMA Fabbricati
La determinazione del valore unitario ha comportato varie valutazioni e ricerche. E' stata condotta attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari della zona, tramite siti internet, contattando direttamente professionisti e costruttori che operano in zona ed individuando dei beni comparabili oggetto di recente trasferimento. Sono inoltre stati analizzati anche i valori riportati sulle riviste specializzate rapportandoli a quello in oggetto. In generale emerge che il comune non è troppo appetibile e ciò penalizza sotto l'aspetto economico il valore dei beni. Va posto inoltre in evidenza che nel comune è presente una offerta rilevante, anche di beni con caratteristiche simili a quello in oggetto. Sinteticamente, per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico si riferisce che i dati più frequenti dei valori riscontrati da indagine diretta per il comune interessato per beni simili oscillano tra €/mq 330,00 e €/mq 540,00. Tali valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio di siti e/o riviste specializzate es. Borsino Immobiliare che riporta una quotazione per immobili di 2° fascia (quella inferiore) compresa tra €/mq 420,00 e 540,00 e per i box tra €/mq 294,00 e 422,00 ed anche nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che attribuisce a beni aventi tipologia di tipo economico e stato conservativo normale un valore oscillante tra €/mq 360,00 e 540,00 ed un valore compreso tra €/mq 310,00 e 470,00 per i box.
La scrivente, tenuto conto di tutto quanto descritto fino ad ora nella presente relazione, ha ritenuto

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

equo attribuire il valore di **€/mq 470,00** all'abitazione **€/mq 390,00** all'autorimessa, apportando sinteticamente a detti valori gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Appartamento Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano 4°	83,60 mq	470,00 €/mq	€ 39.292,00	100,00%	€ 39.300,00
Bene N° 2 - Garage Corio (TO) - Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, piano S1	11,00 mq	390,00 €/mq	€ 4.290,00	100,00%	€ 4.300,00
				Valore di stima:	€ 43.600,00

Valore di stima: € 43.600,00
Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	10,00	%
Regolarizzazione catastale	1000,00	€
Abbattimento forfettario come da mandato ricevuto	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 33.880,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In seguito ad una approfondita ricerca, la scrivente fa osservare che le planimetrie catastali vere e proprie dei beni non sono mai stata redatte e/o presentate. La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino ha dato come esito un prospetto di "**Accertamento e classamento**" eseguito nel luglio 1967, Scheda n. 1132/67 del 17/07/1967 per quanto riguarda l'alloggio e Scheda n. 1133/67 del 17/07/1967 per quanto concerne l'autorimessa. In esse le U.I. sono rappresentate tramite un disegno molto schematico, non in scala nel quale però vengono riportati i dati necessari per l'individuazione delle stesse, quali rispettivamente: il numero di subalterno 12 del F. 38 n. 697, il piano 4°, la categoria A/2, la classe U e il numero di vani 3,5, che sono quelli attualmente presenti in visura catastale per l'abitazione; il numero di subalterno 26 del F. 38 n. 697, il piano T, la categoria C/6, la consistenza di 11 mq, che sono quelli attualmente presenti in visura catastale per il box auto (ad eccezione del piano in quanto correttamente sarebbe S1, e risulta evidente si tratti di un errore dal momento che al P.T. vi sono solo abitazioni).

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

Per completezza si allegano alla presente relazione i suddetti prospetti di "Accertamento e classamento" (All. 3 e All. 4).
Tali pratiche catastali originarie non sono mai state integrate nel tempo, come invece sarebbe stato opportuno, con la presentazione delle planimetrie catastali vere e proprie, che dovranno comunque essere presentate presso l'Agenzia delle Entrate.
A seguito di tale situazione, al fine di potere individuare con certezza i beni in oggetto, anche per l'espletamento dell'accesso forzoso in loco, la scrivente ha provveduto a reperire presso l'Archivio notarile di Torino le planimetrie che vengono citate in tutti i vari atti di trasferimento che si sono succeduti nel tempo, compreso quello di provenienza egli esecutati - rogito Notaio Sandra Beligni del 22/06/2006 che a tale proposito così recita: " a - *al piano quarto: alloggio mansardato composto da: soggiorno, camera, cucinino, servizi, quale risulta colorato in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "C" ad atto ricevuto dal Notaio REVIGLIONO in data 15 marzo 1966, repertorio numero 1487, registrato a Pinerolo il 28 marzo 1966 al numero 830" e "b- al piano seminterrato: autorimessa, quale risulta contraddistinta con il numero arabo 1 (uno) nella pianta del piano relativo facente parte della planimetria che trovasi allegata sotto lettera "B" al sopra citato atto Notaio REVIGLIONO"*.
Si forniscono in allegato alla presente anche la copia di detto atto notarile datato 1966 e delle planimetrie allegate allo stesso, riguardanti i beni in oggetto (All. 05).
Inoltre sempre a supporto dell'individuazione corretta dei beni e della loro raffigurazione grafica, si è fatto anche riferimento alla planimetria del piano quarto e del piano seminterrato di cui al Nulla Osta n° 91/1966 del 03/10/1966 rilasciato dal Comune di Corio al geom. **omissis** per "*Nuova costruzione edificio uso abitazione-variante al progetto di cui al nulla osta n. 53/1964".* Detta variante ha riguardato nello specifico la mansarda (sottotetto), parte del ballatoi a nord-est, la pianta tipo per modifiche ai vani interni e le cantine .
Alla luce di tutto quanto sopra riferito si demanda all'Ill.mo G.E. di stabilire se, dal momento che i beni sono comunque correttamente individuato tramite gli identificativi catastali e sono sempre stati fino ad ora così trasferiti, sia necessario procedere con la redazione delle planimetrie catastali preliminarmente alla messa in vendita all'asta degli stessi.
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.

Settimo Rottaro, li 13/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca

Elenco allegati:
All. 01 - Estratto di mappa C.T. Corio F. 38 n. 1432
All. 02 - Visure catastali C.T. e C.F. del Comune di Corio
All. 03 - Accertamento e classamento alloggio F. 38 n. 697 sub. 12
All. 04 - Accertamento e classamento autorimessa F. 38 n. 697 sub. 26
All. 05 - Atto notaio Revigliono del 1966 con planimetrie dei beni
All. 06 - Stralcio Nulla Osta n° 91/1966
All. 07 - Atto di provenienza agli esecutati
All. 08 - Documentazione fotografica
All. 09 - Visure ipotecarie in capo agli esecutati

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO 4°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 12/07/2006
  Reg. gen. 36839 - Reg. part. 8985
  Quota: Proprietà per la quota di 1/1
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**, **omissis**
  Rogante: Notaio Beligni Sandra
  Data: 22/06/2006
  N° repertorio: 16134
  N° raccolta: 6443

- **Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Torino 2 il 03/10/2019
  Reg. gen. 39998 - Reg. part. 7309
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/2
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
  Data: 02/10/2019
  N° repertorio: 7998
  N° raccolta: 11019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/05/2023
  Reg. gen. 22361 - Reg. part. 16990
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORIO (TO) - LOCALITÀ GHIACCIAIA, STRADA COLLE SECCHIE N. 18, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Torino 2 il 12/07/2006
  Reg. gen. 36839 - Reg. part. 8985
  Quota: Proprietà per la quota di 1/1
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**

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

Contro **omissis**
Rogante: Notaio Beligni Sandra
Data: 22/06/2006
N° repertorio: 16134
N° raccolta: 6443

- **Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Torino 2 il 03/10/2019
  Reg. gen. 39998 - Reg. part. 7309
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/2
  Importo: **omissis**
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
  Data: 02/10/2019
  N° repertorio: 7998
  N° raccolta: 11019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Torino 2 il 25/05/2023
  Reg. gen. 22361 - Reg. part. 16990
  Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
  A favore di **omissis**
  Contro **omissis**

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