
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brunello Silvia Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **2/2025**
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Mansarda	4
Bene N° 2 - Garage	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Bene N° 1 - Mansarda.....	5
Bene N° 2 - Garage.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Mansarda.....	6
Bene N° 2 - Garage.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Mansarda.....	7
Bene N° 2 - Garage.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Mansarda.....	9
Bene N° 2 - Garage.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Mansarda.....	10
Bene N° 2 - Garage	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni,6, scala B	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.500,00.....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	nota 20/01/2025 Reg. gen. 2068 - Reg. part. 1595
QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI	
LOTTO Unico:	
BENE 1 alloggio	Gassino Torinese (TO) - via Pietro Mascagni, 6
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 19, Part.87, Sub. 78 Categoria A3, Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq. Rendita € 187,22, Piano 3
BENE 2 autorimessa	Gassino Torinese (TO) - via Pietro Mascagni, 6
Dati catastali (Catasto Fabbricati)	Fg. 19, Part.87, Sub. 37 Categoria C2, Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 0 mq , Rendita € 137,38 Piano -1
VALORE DI STIMA	75.800,00 €
VALORE A BASE D' ASTA	58.500,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde	
Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati	
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme	
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste	
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono	
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita	
Stato di occupazione: occupato	
NOTE DEL CTU	
Sussistono opere da eseguirsi con urgenza come da ordinanza n.40 del 21.05.2023 di cui si allega copia	
Si precisa che: - In riferimento al bene n.2 - autorimessa - non risulta agli atti la planimetria catastale: è stata richiesta verifica tramite portale dell' Agenzia delle Entrate secondo la documentazione allegata che è stata presa in carico con prot. TO179999/2025.	

INCARICO

All'udienza del 30/01/2025, il sottoscritto Arch. Brunello Silvia Maria, con studio in Corso Centrale, 92 - 10010 - Chiaverano (TO), email info@silviabrunello.it, PEC s.brunello@architettitorinopec.it, Tel. 0125 54949, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (Coord. Geografiche: 45.127217, 7.831851):

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, scala B
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, scala.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di procedura sono compresi nell'edificio condominiale denominato **** Omissis ****.

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° 1 - MANSARDA

alloggio al piano sottotetto (terzo piano fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e altra porzione di sottotetto non abitabile.

L'alloggio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE

autorimessa al piano interrato con accesso da cancello carraio posto sulla via pubblica a mezzo rampa e viabilità condominiale; il bene è raggiungibile anche da viabilità pedonale interna a mezzo vano scala

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, scala B
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In riferimento ai beni oggetto della presente perizia si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito di verifica del certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Gassino Torinese in data 10.02.2025 il soggetto esecutato risulta di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - MANSARDA

L'appartamento in oggetto si trova al terzo piano della scala B del fabbricato condominiale di cui è parte ed è delimitato a nord da altro alloggio della scala B, ad est dal vano scala e pianerottolo da cui si accede, a sud ed ovest da area condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE

Il garage in oggetto ubicato al piano interrato, si affaccia (lato nord) sulla corsia di circolazione delle autorimesse condominiali con portone di accesso tipo basculante; confina ad ovest con altro box, a sud con corridoio di accesso interno al vano, a est con vano scala B.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MANSARDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionata	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,30 m	3
Soffitta	25,00 mq	26,00 mq	0,33	8,58 mq	1,30 m	3
Totale superficie convenzionale:				69,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,58 mq		

BENE N° 2 - GARAGE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionata	Altezza	Piano
Autorimessa	21,40 mq	23,30 mq	1	23,30 mq	2,50 m	-1
Totale superficie convenzionale:				23,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,30 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 06/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 87 Rendita € 0,36 Piano 3	Costituzione in atti
Dal 01/01/1992 al 21/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 87 Rendita € 462,80 Piano 3	Variazione del quadro tariffario
Dal 21/02/2000 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 87 Rendita € 462,80 Piano 3	Variazione intestazione
Dal 05/06/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 78 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 187,22 Piano 3	variazione per ristrutturazione totale
Dal 15/07/2004 al 18/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 78 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 187,22 Piano 3	Variazione intestazione
Dal 18/08/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 87, Sub. 78 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 187,22 Piano 3	Rettifica d'ufficio dati catastali
Dal 21/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 87, Sub. 78 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 187,22 Piano 3	Variazione intestazione
Dal 09/11/2015 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 87, Sub. 78 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 187,22 Piano 3	Inserimento in visura dati di superficie

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per tutti e due i beni.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 06/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 0,11 Piano -1	Costituzione in atti
Dal 01/01/1992 al 21/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 137,38 Piano -1	Variazione del quadro tariffario
Dal 21/02/2000 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 137,38 Piano -1	Variazione intestazione
Dal 15/07/2004 al 18/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 137,80 Piano -1	Variazione intestazione
Dal 18/08/2005 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 137,88 Piano -1	Rettificata d'ufficio dati catastali
Dal 21/12/2006 al 16/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 137,88 Piano -1	Variazione intestazione
Dal 16/08/2024 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 87, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 0 mq Rendita € 137,88 Piano -1	Inserimento in visura dati di superficie

nella banca dati catastale non risulta presente la planimetria catastale dell'autorimessa: è necessario provvedere al suo inserimento. (Costi previsti 50,00€ diritti, oltre oneri professionali per rilievo e predisposizione atti).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANSARDA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	87	78		A3	U	2,5	42 mq	187,22 €	3	

Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto, il catastale e gli elaborati di progetto, fatte salve lievi difformità interne all'alloggio (vedi elaborati grafici allegati)

BENE N° 2 - GARAGE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	87	37		C6	3	19	0 mq	137,88 €	-1	

Corrispondenza catastale

planimetria catastale non presente: si veda corrispondenza con Agenzia delle Entrate per verifica

PRECISAZIONI

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

PATTI

gli immobili risultano essere tutti di proprietà del soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MANSARDA

L'alloggio, al momento del sopralluogo risulta accessibile, in buono stato di conservazione ed abitato dall'esecutato e figli. Si rilevano alcuni segni di umidità in corrispondenza del soffitto. Le dimensioni dei locali dell'unità abitativa risultano difformi rispetto a quelle licenziate, a tal proposito si rimanda alla tavola di rilievo allegata.

BENE N° 2 - GARAGE

il piano seminterrato del fabbricato è stato dichiarato inagibile a seguito di ordinanza n.40 del 21.05.2023 del settore opere pubbliche, edili ed urbanistica del Comune di Gassino Torinese, a causa dell'ammaliamento del solaio di copertura della corsia di distribuzione di accesso ai box.

Alla data del sopralluogo eseguito in data 21.02.2025, la situazione non risulta ancora ripristinata, venendo meno a quanto disposto dal testo dell'ordinanza.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è inserito in complesso condominiale ove sono comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ed in particolare:

il suolo su cui sorge il fabbricato,
il cortile e le aree a verde;
le fondazioni e la struttura portante in cemento armato e muratura, i solai,
gli atri d'ingresso, il vano scala,
i passaggi pedonali e carrai e l'area parcheggio, i corridoi delle cantine;
gli impianti e le reti delle fognature bianche e nere;
impianti d'illuminazione ed elettrico la rete di distribuzione dell'acqua potabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile sottoposto a pignoramento, ubicato in via Mascagni, 6 a Gassino Torinese, in area esterna al centro storico, è parte del Condominio denominato "**** Omissis ****".

Il fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano interrato ad uso cantine e autorimesse; è inserito in area urbana di pertinenza delle dimensioni di 5647mq, in parte pavimentata con pietre ad opus incertum (percorsi pedonali) ed in parte mantenuta a verde.

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito di nulla osta del 17.07.1975 e successive varianti e completati in data 22.12.1978.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio; il tetto, a doppia falda, ha orditura in legno e copertura in tegole di cemento. I fronti principali sono lineari con pareti rivestite in clinker, fasce marcapiano a vista e pilastri in ca tondi.

Tutti i serramenti sono in legno, tinta legno, con persiane esterne, ove previsto.

I pavimenti dell'ingresso e delle parti comuni, le scale ed i pianerottoli, sono in pietra, tipo travertino; le ringhiere hanno montanti in ferro e traverse in legno.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Dal cancello pedonale sulla via pubblica si percorre un vialetto pedonale pavimentato in pietra che conduce ai vani scala, chiusi da vetrate su piano libero sorretto da pilastri, che danno accesso ai piani degli alloggi.

L'alloggio oggetto di procedura è sito al piano terzo; dal vano scala si accede su corridoio che si affaccia su ampia zona giorno con angolo cottura; la zona giorno disimpegna tutti gli altri locali; un bagno, una camera da letto ed un ulteriore vano adibito a camera e zona studio.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico posate in diagonale; Le pareti sono tutte tinteggiate; il bagno presenta rivestimento delle pareti in piastrelle a tutta altezza ed è dotato di lavabo, bidet e wc e vasca.

Le porte interne sono cieche, in legno per composizione e finitura.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Completa il compendio pignorato un vano ad uso autorimessa, accessibile dal vano scala interno o mediante portone basculante in ferro zincato dalla corsia di manovra.

Il pavimento è in battuto di cemento, tipo industriale, le pareti laterali sono intonacate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/02/2025,, alla presenza del custode nominato, gli immobili risultavano occupati dal **** Omissis ****

Il garage risulta utilizzato senza titolo da terzi ad uso deposito.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2000 al 15/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		ufficio del	19/12/20	44	54
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/04/20	15755	10754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 21/12/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		LIOTTA Giovanni	15/07/20	2545	910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	19/07/20	36121	23926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 1	16/07/20	9163	
Dal 21/12/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		DE LEO Roberto	21/12/20	151272	25729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/12/20	1940	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 28/12/2006
Reg. gen. 67258 - Reg. part. 16949
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: DE LEO ROBERTO
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 151273
N° raccolta: 25730

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 20/01/2025
Reg. gen. 2068 - Reg. part. 1595
Quota: 102.798,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita, nel PRG vigente del Comune di Gassino Torinese, in "Area Residenziale consolidata a capacità insediata residua" (R1/4a), che risulta normata dall'art. 22.2.4 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe IIb (aree di pianura con falda idrica a debole profondità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta formalmente agibile.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa oggetto della presente perizia è stato oggetto di intervento di nuova costruzione a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia prot. 4600 del 17.07.1975;
- Concessione edilizia prot. 7493 del 28.10.1977 di cui alla fine lavori pro. 22.12.1978 n. 10251;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 90/94S, prot. 1602/T del 22.01.1996 e successiva rettifica in data 20.01.2003;
- Comunicazione per opere interne prot. 14533 del 19.09.2002;
- Comunicazione per opere interne prot. 7051 del 18.04.2003, di cui è stato deposito certificato di fine lavori in data 30.05.2003, prot. 10064.

E' stata deposita agibilità per l'alloggio oggetto di perizia in data 19.05.2004, prot. 9095, con nota di presa d'atto dell'ufficio tecnico del 30.07.2004, prot. 13952.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa presente che la superficie attualmente abitata risulta superiore a quella legittimata dai titoli abilitativi sopra richiamati, come evidenziato dalla planimetria allegato redatta a seguito del sopralluogo eseguito in data 21.02.2025.

La situazione in atto non rispetta i requisiti minimi di aerazione dei vani principali abitabili

- la superficie finestrata non verifica 1/16 della superficie pavimentata (Rif art. 6 c.2bis della LR 18_2018 e s.m.i.);
- l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri (vd art. 6 c.3 della LR 18_2018 e s.m.i).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sulla base della tabella millesimale allegata al regolamento di condominio "La Valle" di cui all'atto registrato a Torino il 09.10.1978 ai n. 20461/17360, risultano:

- quote concorso spese generali, scale e box auto: alloggio B25 = 24;

Dalla tabella dei riparti della gestione ordinaria 2024/2025, a carico dell'alloggio B25 risultano le seguenti spese di competenza:

	generali	scala e box	acqua	totale preventivo	a debito gestioni precedenti	Residuo da versare
ALLOGGIO B25	192,00	108,00	1084,91	462,89	2.928,52	
Acconti versati					500,00	
TOTALE PREVENTIVO GESTIONE 2024/2025					3.391,41	2.891,41

Dal prospetto sopra riportato si desumono gli importi dovuti per la gestione corrente e gli arretrati delle gestioni precedenti dovuti, per un importo complessivo pari ad €. **2.891,41=**.

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** - Mansarda ubicata a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni,6, scala B alloggio al piano sottotetto (terzo piano fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e altra porzione di sottotetto non abitabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 87, Sub. 78,
Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.230,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, autorimessa al piano seminterrato con accesso da rampa esterna e corsia di manovra
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 87, Sub. 37,
Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.570,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Gassino Torinese (TO) - via Mascagni,6, scala B	69,58 mq	880,00 €/mq	€ 61.230,40	100,00%	€ 61.230,40
Bene N° 2 - Garage Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, scala B, piano -1	23,30 mq	625,00 €/mq	€ 14.562,50	100,00%	€ 14.562,50
				Valore di stima:	€ 75.792,90

Valore di stima: € 75.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%	7.579,29 €
Assenza di requisiti igienici	10,00	%	6.123,04 €
Inagibilità interrato	25,00	%	3.640,63 €
Totale a seguito deprezzamenti			58.449,95

Valore finale di stima: € 58.500,00

Il piano interrato del complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile risulta inagibile a seguito di ordinanza n.40 del 21.05.2023 emessa dall'ufficio OOPP, edilizia ed urbanistica del Comune di Gassino Torinese, alla quale non è ancora stata data esecuzione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiaverano, li 07/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01 - verifica esecutato: stato civile
- ✓ 02 - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 10.03.2025)
- ✓ 03 - visure catastali e planimetrie
- ✓ 04 - licenze edilizie-elaborati di progetto | Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ 05 - Estratto PRG e riferimenti norme
- ✓ 06 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21.02.2025)
- ✓ 07 - planimetria catastale con rilievo difformità
- ✓ 08 - Regolamento condominiale | prospetti spese condominiali
- ✓ 09 - verifiche assenza planimetria catastale garage
- ✓ 10 - ordinanza inagibilità piano interrato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, scala B alloggio al piano sottotetto (terzo piano fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e altra porzione di sottotetto non abitabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Sub. 78, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6 autorimessa al piano seminterrato con accesso da rampa esterna e corsia di manovra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Sub. 37, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita, nel PRG vigente del Comune di Gassino Torinese, in "Area Residenziale consolidata a capacità insediata residua" (R1/4a), che risulta normata dall'art. 22.2.4 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe IIb (aree di pianura con falda idrica a debole profondità).

Prezzo base d'asta: € 58.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.500,00

Bene N° 1 - Mansarda

Ubicazione:	Gassino Torinese (TO) - via Mascagni,6, scala B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Sub. 78, Categoria A3	Superficie	69,58 mq
Stato conservativo:	L'alloggio, al momento del sopralluogo risulta accessibile, in buono stato di conservazione ed abitato. Si rilevano alcuni segni di umidità in corrispondenza del soffitto. Le dimensioni dei locali dell'unità abitativa risultano difformi rispetto a quelle licenziate.		
Descrizione:	alloggio al piano sottotetto (terzo piano fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e altra porzione di sottotetto non abitabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/02/2025,, alla presenza del custode nominato, gli immobili risultavano occupati		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Gassino Torinese (TO) - via Mascagni, 6, scala B, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Sub. 37, Categoria C6	Superficie	23,30 mq
Stato conservativo:	il piano seminterrato del fabbricato è stato dichiarato inagibile a seguito di ordinanza n.40 del 21.05.2023 del settore opere pubbliche, edili ed urbanistica del Comune di Gassino Torinese, a causa dell'ammaloramento del solaio di copertura della corsia di distribuzione di accesso ai box. Alla data del sopralluogo eseguito in data 21.02.2025, la situazione non risulta ancora ripristinata, venendo meno a quanto disposto dal testo dell'ordinanza.		
Descrizione:	autorimessa al piano seminterrato con accesso da rampa esterna e corsia di manovra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino 2 il 28/12/2006
Reg. gen. 67258 - Reg. part. 16949
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: DE LEO ROBERTO
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 151273
N° raccolta: 25730

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 20/01/2025
Reg. gen. 2068 - Reg. part. 1595
Quota: 102.798,17
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****