



**TRIBUNALE CIVILE DI IVREA**

Causa R.E. n. 53/2024

Giudice Dr. Augusto Salustri

ESECUZIONE IMMOBILIARE



\*\*\*\*\*  
promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Via Santa Brigida 39, Napoli

e

SPECIAL GARDANT S.p.A.,

Via Curtatone , 3 - Roma

rappresentati dall'Avv. Vietti Michele

contro

TEN YEARS S.r.l.

\*\*\*\*\*

**Allegato 05 alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Relazione Ctu Versione Privacy**

## TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrante Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Mansarda ubicata a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1 .....	33

**Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2 .....33

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra .....34



In data 22/04/2024, il sottoscritto Ing. Ferrante Giuseppe, con studio in Regione Oviglia Inferiore, 1 - 10074 - Lanzo Torinese (TO), email gf\_ferrante@libero.it, PEC giuseppe.ferrante2@ingpec.eu, Tel. 339 3265264, Fax 0123 320166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1 (Coord. Geografiche: 45.189202, 7.888709)
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 45.189202, 7.888709)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra (Coord. Geografiche: 45.189202, 7.888709)

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, PIANO 1**

Appartamento posto al primo piano composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile si trova nel centro storico dotato di tutti i servizi pubblici ed un parcheggio pubblico adiacente.

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.

L'appartamento è posto in una zona d'angolo del condominio in aderenza ad altri fabbricati, pertanto presenta finestrature a vasistas in tutto l'appartamento poste in alto che non consentono una vista verso l'esterno, ma solo una illuminazione ed una ventilazione, con la sola esclusione di una piccola finestra nell'angolo cottura rivolta verso il cortile interno.

Inoltre l'appartamento ha l'ingresso che da direttamente sul bagno e sul soggiorno senza una divisione netta degli ambienti. Tale soluzione non è accettabile da un punto di vista igienico visto che il bagno da direttamente sul soggiorno senza alcun disimpegno. Per poter regolarizzare la situazione è necessario realizzare una parete in cartongesso e posare una porta in modo da dividere l'ingresso dal soggiorno.

**BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A CHIVASSO (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, PIANO 2**

Alloggio posto al secondo piano (mansardato), composto da ingresso, bagno, camera e soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile è sito nel centro storico, dotato quindi di tutti i servizi pubblici ed adiacente ad un parcheggio pubblico.

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.

L'appartamento è una mansarda, per la ventilazione e l'illuminazione è dotata di semplici velux, l'altezza media è di 2,50 m.

Inoltre l'appartamento ha l'ingresso che dà direttamente sul bagno e sul soggiorno senza una divisione netta degli ambienti. Tale soluzione non è accettabile da un punto di vista igienico visto che il bagno dà direttamente sul soggiorno senza alcun disimpegno. Per poter regolarizzare la situazione è necessario realizzare una parete in cartongesso e posare una porta in modo da dividere l'ingresso dal soggiorno.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, PIANO TERRA**

Garage posto al piano terra composto da unico vano con accesso dal cortile avente una profondità di circa 7,00 m ed una altezza di circa 2,20 m.

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.

Il garage presenta una lunghezza di 7,00 m che non consente di parcheggiare più di una auto di normali dimensioni (lunghezza 4,5 m). E' possibile nella restante porzione di garage parcheggiare biciclette e moto. Resta pertanto una lunghezza e quindi una superficie che non consente di ottimizzare il parcheggio di auto.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a Nord con altra unità immobiliare urbana (Sub. 44) e corridoio comune (Sub. 50). Confina ad Est con mappale 287. Confina a Sud con altra unità immobiliare urbana ed a Ovest con altra unità immobiliare Urbana e cortile mappale 95.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 214, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 120 Rendita € 347,06



Dal 11/05/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 214, Sub. 31 Categoria C2 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 607,35
Dal 23/10/2006 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 31 Categoria C2 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 607,35
Dal 14/07/2008 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 45 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal 11/12/2008 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 45 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 35 mq Rendita € 139,44 Piano 1

La presente cronistoria catastale è stata redatta considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice, integrandola con le planimetrie catastali e le planimetrie catastali storiche recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	384	45		A3		2		139,44 €	1	

## PRECISAZIONI

Come richiesto dal Giudice in fase di nomina non è stato possibile reperire il titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato in quanto non disponibile presso l'Archivio. Inoltre il sottoscritto Ctù non ha provveduto alla richiesta del certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto, essendo l'esecutata una società. Invece il sottoscritto Ctù provvede a fornire la prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale allegando il Verbale di trasmissione. Il sottoscritto Ctù resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

## STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, PARETI INTONACATE TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO, IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIETTA A GAS ANCHE PER ACQUA CALDA SANITARIA, IMPIANTO ELETTRICO DOTATO DI INTERRUTTORE SALVAVITA, FINESTRE IN LEGNO E PORTONCINO DI INGRESSO.

## PARTI COMUNI

LA PORZIONE DI IMMOBILE IN CUI E' INSERITO L'ALLOGGIO IN OGGETTO NELLA PARTE INTERNA APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTI IN CERAMICA, PARETI INTONACATE TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO, ANCHE NELLA PARTE ESTERNA APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PARETI INTONACATE DI COLORE CREMA, INFISSI IN LEGNO CON GELOSIE DI COLORE VERDE. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE DA UN CORTILE INTERNO SU CUI SI AFFACCIANO PERO' ANCHE ALTRE PORZIONI DI IMMOBILE IN PEGGIORE STATO DI CONSERVAZIONE. ANCHE L'ACCESSO CARRAIO E PEDONALE AL CORTILE DALLA VIA TEODORO SECONDO AVVIENE TRAMITE UN SOTTOPASSAGGIO AD UNA PORZIONE DI IMMOBILE NON IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SULL'APPARTAMENTO IN OGGETTO NON ESISTONO SERVITU'

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'APPARTAMENTO PRESENTA UNA ESPOSIZIONE VERSO SUD E VERSO OVEST. NON SI CONOSCONO LE STRUTTURE DI FONDAZIONE MA APPAIONO ADEGUATE NON ESSENDOCI NELL'IMMOBILE CEDIMENTI STRUTTURALI VISIBILI DOVUTI ALLE FONDAZIONI. GLI ORIZZONTAMENTI SONO IN LATERO CALCESTRUZZO. LA COPERTURA E' A FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO. LE PAVIMENTAZIONI ED I RIVESTIMENTI SONO IN CERAMICA. LE PORTE INTERNE SONO TAMBURATE, L'INFISSO ESTERNO VERSO IL CORTILE PRESENTA UNA PERSIANA. GLI INFISSI ESTERNI SONO IN LEGNO. IMPIANTO TERMICO AUTONOMO CON CALDAIA A GAS ANCHE PER PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA. IMPIANTO ELETTRICO CON SALVAVITA. L'ALLOGGIO NON E' DOTATO DI SOFFITTA NE' DI CANTINA.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 09/02/2026

### **Canoni di locazione**

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio, le sue dimensioni, le caratteristiche della zona, l'importo della locazione è congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1996 al 23/10/2006	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	10/01/2005	563	418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO	08/07/2004	2	954		
Dal 23/10/2006 al 11/12/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FORNI ANTONIO - CALUSO	23/10/2006	84748	35329
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	25/10/2006	54124	33140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2008 al 27/03/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FORNI ANTONIO - CALUSO	11/12/2008	93033	41821
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		UFFICIO PROVINCIALE DI TORINO 2	17/12/2008	58947	37839	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 presente provenienza ventennale è stata redatta considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice, integrandola con le planimetrie catastali e le planimetrie catastali storiche recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notaio Forni Antonio  
Iscritto a Torino 2 il 02/04/2007  
Reg. gen. 17894 - Reg. part. 3855  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: FORNI ANTONIO  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 86729  
N° raccolta: 36895

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 27/03/2024  
Reg. gen. 12741 - Reg. part. 9671  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare l'iscrizione e la trascrizione sopra riportate, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, complessivamente, attualmente risultano in essere: 600,00 euro.

Le presenti formalità pregiudizievoli sono state redatte considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La porzione di palazzina di cui l'immobile fa parte ha subito di recente una ristrutturazione importante, ottenuta con Permesso a costruire n. 4/07 del 12/01/2007. Successivamente è stata presentata una variante al precedente titolo con un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 205/07. Ed infine è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n. 642/08 (prot.0025320 del 25/07/2008) come variante di stato finale al Permesso a Costruire n. 4/07 e successiva Sanatoria n. 205/07.

Inoltre è stata ottenuta l'agibilità dell'immobile in data 05/11/2010 a seguito della relativa domanda n. 391/2010 prot. 0020612 del 14/05/2010.

Dal confronto effettuato sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo alla costruzione presente in Comune (D.I.A. n. 642/08), riscontrando una sostanziale corrispondenza fra la situazione reale ed il titolo indicato. Immobile che risulta anche avere l'abitabilità.

E' stata solo riscontrata una difformità interna di tipo igienico, in quanto non esistono tramezzature fra ingresso e soggiorno, questo determina un accesso diretto del bagno sul soggiorno, che non è compatibile con le norme igieniche vigenti. Di tale aspetto il sottoscritto Ctu ne ha tenuto conto nella determinazione del Valore dell'immobile in oggetto e per sanare la situazione è necessario realizzare il tramezzo fra ingresso e soggiorno.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato redatto l'APE dal sottoscritto Ctu ed è stato depositato presso il catasto Regionale. Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, avendo l'immobile l'abitabilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Bisogna premettere che, secondo l'articolo 63, comma 4, delle Disposizioni Attuative del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi dell'anno in corso e dell'anno precedente. Quindi in caso di inadempienza da parte del debitore, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie arretrate dell'anno in corso e dell'anno precedente, mentre le spese straordinarie invece ricadono nella responsabilità del debitore.

Nel caso in esame l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio costituito dal fabbricato posto al fondo del cortile, e da un Super-condominio composto da fabbricati che si affacciano sul cortile. Alla data della verifica (Agosto 2024) l'esecutato era in regola con le spese del Condominio, mentre era previsto un piano di rientro per le spese del Super-condominio. Le spese complessive ordinarie medie annue complessive fra i due condomini per l'unità immobiliare in oggetto sono circa 700 Euro. Non esistono spese di riscaldamento essendo questo autonomo.

Ad Agosto 2024 non erano previste spese straordinarie a carico dell'immobile in oggetto.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La mansarda in oggetto confina a Nord con altra unità immobiliare urbana (Sub. 48) e scala condominiale. Confina ad Est con mappale 287. Confina a Sud con altra unità immobiliare urbana ed a Ovest con altra unità immobiliare Urbana e cortile mappale 95.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,60 mq	36,00 mq	1,0	36,00 mq	2,50 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 214, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 120 Rendita € 347,06
Dal 11/05/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 214, Sub. 31 Categoria C2 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 607,35
Dal 23/10/2006 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 31

		Categoria C2 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 607,35
Dal 14/07/2008 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 49 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 126,53 Piano 2
Dal 11/12/2008 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 49 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 174,30 Piano 2

La presente cronistoria catastale è stata redatta considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice, integrandola con le planimetrie catastali e le planimetrie catastali storiche recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	384	49		A3	3	2,5	36 mq	174,3 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Come richiesto dal Giudice in fase di nomina non è stato possibile reperire il titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato in quanto non disponibile presso l'Archivio. Inoltre il sottoscritto Ctù non ha provveduto alla richiesta del certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto, essendo l'esecutata una società. Invece il sottoscritto Ctù provvede a fornire la prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale allegando il Verbale di trasmissione. Il sottoscritto Ctù resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

## STATO CONSERVATIVO



L'IMMOBILE APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, PARETI INTONACATE TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO O PASTELLP, IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIETTA A GAS ANCHE PER ACQUA CALDA SANITARIA, IMPIANTO ELETTRICO DOTATO DI INTERRUTTORE SALVAVITA, FINESTRE VELUX IN LEGNO E PORTONCINO DI INGRESSO.

## PARTI COMUNI

LA PORZIONE DI IMMOBILE IN CUI E' INSERITO L'ALLOGGIO IN OGGETTO NELLA PARTE INTERNA APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTI IN CERAMICA, PARETI INTONACATE TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO, ANCHE NELLA PARTE ESTERNA APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PARETI INTONACATE DI COLORE CREMA, INFISSI IN LEGNO CON GELOSIE DI COLORE VERDE. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE DA UN CORTILE INTERNO SU CUI SI AFFACCIANO PERO' ANCHE ALTRE PORZIONI DI IMMOBILE IN PEGGIORE STATO DI COSERVAZIONE. ANCHE L'ACCESSO CARRAIO E PEDONALE AL CORTILE DALLA VIA TEODORO SECONDO AVVIENE TRAMITE UN SOTTOPASSAGGIO AD UNA PORZIONE DI IMMOBILE NON IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SULL'APPARTAMENTO IN OGGETTO NON ESISTONO SERVITU'

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'APPARTAMENTO E' UNA MANSARDA E PRESENTA UNA ESPOSIZIONE VERSO SUD, EST ED OVEST. NON SI CONOSCONO LE STRUTTURE DI FONDAZIONE MA APPAIONO ADEGUATE NON ESSENDO VISIBILI NELL'IMMOBILE CEDIMENTI STRUTTURALI DOVUTI ALLE FONDAZIONI. GLI ORIZZONTAMENTI SONO IN LATERO-CALCESTRUZZO. LA COPERTURA E' A FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO. LE PAVIMENTAZIONI ED I RIVESTIMENTI SONO IN CERAMICA. LE PORTE INTERNE SONO TAMBURATE. GLI INFISSI ESTERNI SONO DEI VELUX. IMPIANTO TERMICO AUTONOMO CON CALDAIA A GAS ANCHE PER PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA. IMPIANTO ELETTRICO CON SALVAVITA. L'ALLOGGIO NON E' DOTATO DI SOFFITTA NE' DI CANTINA.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio, le sue dimensioni, le caratteristiche della zona, l'importo della locazione è congruo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1996 al 23/10/2006	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	10/01/2005	563	418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO	08/07/2004	2	954		
Dal 23/10/2006 al 11/12/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FORNI ANTONIO - CALUSO	23/10/2006	84748	35329
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	25/10/2006	54124	33140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2008 al 27/03/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FORNI ANTONIO	11/12/2008	93033	41821
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	17/12/2008	58947	37839
		<b>Registrazione</b>			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La presente provenienza ventennale è stata redatta considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice, integrandola con le planimetrie catastali e le planimetrie catastali storiche recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notaio Forni Antonio  
 Iscritto a Torino 2 il 02/04/2007  
 Reg. gen. 17894 - Reg. part. 3855  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 60.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: FORNI ANTONIO  
 Data: 29/03/2007  
 N° repertorio: 86729  
 N° raccolta: 36895

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Torino 2 il 27/03/2024  
 Reg. gen. 12741 - Reg. part. 9671  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare l'iscrizione e la trascrizione sopra riportate, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, complessivamente, attualmente risultano in essere: 600,00 euro.

Le presenti formalità pregiudizievoli sono state redatte considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La porzione di palazzina di cui l'immobile fa parte ha subito di recente una ristrutturazione importante, ottenuta con Permesso a costruire n. 4/07 del 12/01/2007. Successivamente è stata presentata una variante al precedente titolo con un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 205/07. Ed infine è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n. 642/08 (prot.0025320 del 25/07/2008) come variante di stato finale al Permesso a Costruire n. 4/07 e successiva Sanatoria n. 205/07.

Inoltre è stata ottenuta l'agibilità dell'immobile in data 05/11/2010 a seguito della relativa domanda n. 391/2010 prot. 0020612 del 14/05/2010.

Dal confronto effettuato sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo alla costruzione presente in Comune (D.I.A. n. 642/08), riscontrando una sostanziale corrispondenza fra la situazione reale ed il titolo indicato. Immobile che risulta anche avere l'abitabilità.

E' stata solo riscontrata una difformità interna di tipo igienico, in quanto non esistono tramezzature fra ingresso e soggiorno, questo determina un accesso diretto del bagno sul soggiorno, che non è compatibile con le norme igieniche vigenti. Di tale aspetto il sottoscritto Ctu ne ha tenuto conto nella determinazione del Valore dell'immobile in oggetto e per sanare la situazione è necessario realizzare il tramezzo fra ingresso e soggiorno.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato redatto l'APE dal sottoscritto Ctu ed è stato depositato presso il catasto Regionale. Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, avendo l'immobile l'abitabilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Bisogna premettere che, secondo l'articolo 63, comma 4, delle Disposizioni Attuative del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi dell'anno in corso e dell'anno precedente. Quindi in caso di inadempienza da parte del debitore, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie arretrate dell'anno in corso e dell'anno precedente, mentre le spese straordinarie invece ricadono nella responsabilità del debitore.

Nel caso in esame l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio costituito dal fabbricato posto al fondo del cortile, e da un Super-condominio composto da fabbricati che si affacciano sul cortile. Alla data della verifica (Agosto 2024) l'esecutato era in regola con le spese del Condominio, mentre era previsto un piano di rientro per le spese del Super-condominio. Le spese complessive ordinarie medie annue complessive fra i due condomini per l'unità immobiliare in oggetto sono circa 700 Euro. Non esistono spese di riscaldamento essendo questo autonomo.

Ad Agosto 2024 non erano previste spese straordinarie a carico dell'immobile in oggetto.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a Nord con altra unità immobiliare urbana (Sub. 38). Confina ad Est con mappale 287. Confina a Sud con altra unità immobiliare urbana (Sub. 40) ed ad Ovest con cortile mappale 95.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 214, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 120 Rendita € 347,06
Dal 11/05/2005 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 214, Sub. 31 Categoria C2 Cl.2, Cons. 210 Rendita € 607,35
Dal 23/10/2006 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 31 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 210 Rendita € 607,35
Dal 14/07/2008 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 39 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 67,86 Piano T
Dal 11/12/2008 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 384, Sub. 39 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 67,86 Piano T

La presente cronistoria catastale è stata redatta considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice, integrandola con le planimetrie catastali e le planimetrie catastali storiche recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	384	39		C6	2	18	20 mq	67,86 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Come richiesto dal Giudice in fase di nomina non è stato possibile reperire il titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato in quanto non disponibile presso l'Archivio. Inoltre il sottoscritto Ctu non ha provveduto alla richiesta del certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto, essendo l'esecutata una società. Invece il sottoscritto Ctu provvede a fornire la prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale allegando il Verbale di trasmissione. Il sottoscritto Ctu resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

## STATO CONSERVATIVO

IL BOX AUTO APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTO IN CERAMICA, PARETI E SOFFITTO INTONACATI, DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, PORTA BASCULANTE DI INGRESSO.

## PARTI COMUNI

LA PORZIONE DI IMMOBILE IN CUI E' INSERITO IL BOX AUTO NELLA PARTE ESTERNA APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PARETI INTONACATE DI COLORE CREMA, INFISSI IN LEGNO CON GELOSIE DI COLORE VERDE. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE DA UN CORTILE INTERNO SU CUI SI AFFACCIANO PERO' ANCHE ALTRE PORZIONI DI IMMOBILE IN PEGGIORE STATO DI CONSERVAZIONE. ANCHE L'ACCESSO CARRAIO E PEDONALE AL CORTILE DALLA VIA TEODORO SECONDO AVVIENE TRAMITE UN SOTTOPASSAGGIO AD UNA PORZIONE DI IMMOBILE NON IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SUL BOX AUTO IN OGGETTO NON ESISTONO SERVITU'

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL BOX AUTO PRESENTA SOLO UNA ESPOSIZIONE VERSO OVEST OVVERO VERSO IL CORTILE. NON SI CONOSCONO LE STRUTTURE DI FONDAZIONE MA APPAIONO ADEGUATE NON ESSENDOCI NELL'IMMOBILE CEDIMENTI STRUTTURALI VISIBILI DOVUTI ALLE FONDAZIONI. GLI ORIZZONTAMENTI SONO IN LATERO CALCESTRUZZO. LA COPERTURA E' A FALDE CON STRUTTURA IN LEGNO. LE PAVIMENTAZIONI SONO IN CERAMICA. LE PORTE DI INGRESSO AI BOX SONO BASCULANTI DI COLORE VERDE COME IL RESTO DELLE PERSIANE LATO CORTILE. IL BOX E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 13/01/1996 al 23/10/2006	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	10/01/2005	563	418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	08/07/2004	2	954
Dal 23/10/2006 al 11/12/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FORNI ANTONIO - CALUSO	23/10/2006	84748	35329
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	25/10/2006	54124	33140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2008 al 27/03/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FORNI ANTONIO - CALUSO	11/12/2008	93033	41821
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE TORINO 2	17/12/2008	58947	37839
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 presente provenienza ventennale è stata redatta considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice, integrandola con le planimetrie catastali e le planimetrie catastali storiche recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notaio Forni Antonio  
Iscritto a Torino 2 il 02/04/2007  
Reg. gen. 17894 - Reg. part. 3855  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: FORNI ANTONIO  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 86729  
N° raccolta: 36895

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 27/03/2024  
Reg. gen. 12741 - Reg. part. 9671  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare l'iscrizione e la trascrizione sopra riportate, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, complessivamente, attualmente risultano in essere: 600,00 euro.

Le presenti formalità pregiudizievoli sono state redatte considerando la certificazione notarile prodotta nel fascicolo di parte attrice.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La porzione di palazzina di cui l'immobile fa parte ha subito di recente una ristrutturazione importante, ottenuta con Permesso a costruire n. 4/07 del 12/01/2007. Successivamente è stata presentata una variante al precedente titolo con un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 205/07. Ed infine è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n. 642/08 (prot.0025320 del 25/07/2008) come variante di stato finale al Permesso a Costruire n. 4/07 e successiva Sanatoria n. 205/07.

Inoltre è stata ottenuta l'agibilità dell'immobile in data 05/11/2010 a seguito della relativa domanda n. 391/2010 prot. 0020612 del 14/05/2010.

Dal confronto effettuato sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo alla costruzione presente in Comune (D.I.A. n. 642/08), riscontrando una sostanziale corrispondenza fra la situazione reale ed il titolo indicato. Immobile che risulta anche avere l'agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Trattandosi di un garage non è necessario la redazione di un APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Bisogna premettere che, secondo l'articolo 63, comma 4, delle Disposizioni Attuative del Codice Civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi dell'anno in corso e dell'anno precedente. Quindi in caso di inadempienza da parte del debitore, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ordinarie arretrate dell'anno in corso e dell'anno precedente, mentre le spese straordinarie ricadono nella responsabilità del debitore.

Nel caso in esame l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio costituito dal fabbricato posto al fondo del cortile, e da un Super-condominio composto da fabbricati che si affacciano sul cortile. Alla data della verifica (Agosto 2024) l'esecutato era in regola con le spese del Condominio, mentre era previsto un piano di rientro per le spese del Super-condominio. Le spese complessive ordinarie medie annue complessive fra i due condomini per l'unità immobiliare in oggetto sono di circa 250 Euro.

Ad Agosto 2024 non erano previste spese straordinarie per l'immobile in oggetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1  
Appartamento posto al primo piano composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile si trova nel centro storico dotato di tutti i servizi pubblici ed un parcheggio pubblico adiacente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 45, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.000,00  
E' stata fatta una ricerca basata sui prezzi medi di mercato di beni simili nella zona di Chivasso, oltre ad una analisi di vari borsini immobiliari.  
E' stata effettuata una stima sintetica a valore di mercato attestandosi sui valori medi per la tipologia in oggetto.  
Per tener conto della particolare finestratura presente, che non consente nella quasi totalità dei serramenti di una vista verso l'esterno si applica un deprezzamento del 10% pari a 3.500,00 euro.  
Inoltre l'appartamento ha l'ingresso che da direttamente sul bagno e sul soggiorno senza una divisione netta degli ambienti. Tale soluzione non è accettabile da un punto di vista igienico visto che il bagno da direttamente sul soggiorno senza alcun disimpegno. Per poter regolarizzare la situazione è necessario

realizzare una parete in cartongesso e posare una porta in modo da dividere l'ingresso dal soggiorno. Costo complessivo dell'intervento 4500,00 euro che vengono detratti dal valore dell'immobile.  $35.000,00 - 3.500,00 - 4.500,00 = 27.000,00$  euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1	35,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 27.000,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2

Alloggio posto al secondo piano (mansardato), composto da ingresso, bagno, camera e soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile è sito nel centro storico, dotato quindi di tutti i servizi pubblici ed adiacente ad un parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 49, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 26.000,00

E' stata fatta una ricerca basata sui prezzi medi di mercato di beni simili nella zona di Chivasso, oltre ad una analisi di vari borsini immobiliari.

E' stata effettuata una stima sintetica a valore di mercato attestandosi sui valori medi per la tipologia in oggetto.

Per tener conto del fatto che si tratta di un alloggio mansardato, la cui ventilazione ed illuminazione avviene attraverso dei velux e che l'altezza media è di 2,5 m, si applica un deprezzamento del 15% pari a 5.400,00 euro.

Inoltre l'appartamento ha l'ingresso che da direttamente sul bagno e sul soggiorno senza una divisione netta degli ambienti. Tale soluzione non è accettabile da un punto di vista igienico visto che il bagno da direttamente sul soggiorno senza alcun disimpegno. Per poter regolarizzare la situazione è necessario realizzare una parete in cartongesso e posare una porta in modo da dividere l'ingresso dal soggiorno. Costo complessivo dell'intervento 4600,00 euro che vengono detratti dal valore dell'immobile.  $36.000,00 - 5.400,00 - 4.600,00 = 26.000,00$  euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Mansarda Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2	36,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 26.000,00
Valore di stima:					€ 26.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra  
 Garage posto al piano terra composto da unico vano con accesso dal cortile avente una profondità di circa 7,00 m ed una altezza di circa 2,20 m.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 39, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 14.000,00  
 E' stata fatta una ricerca basata sui prezzi medi di mercato di beni simili nella zona di Chivasso, oltre ad una analisi di vari borsini immobiliari.  
 E' stata effettuata una stima sintetica a valore di mercato attestandosi sui valori medi per la tipologia in oggetto.  
 Il garage presenta una lunghezza di 7,00 m che non consente di parcheggiare più di una auto di normali dimensioni (lunghezza 4,5 m). E' possibile nella restante porzione di garage parcheggiare biciclette e moto. Resta pertanto una lunghezza e quindi una superficie che non consente di ottimizzare il parcheggio di auto. Per le motivazioni sopra addotte viene applicata una riduzione al valore dell'immobile pari al 6,66 % corrispondente a 1.000,00 euro. Il valore quindi del bene è pari a 15.000,00 - 1.000,00 = 14.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra	20,00 mq	750,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 14.000,00
				Valore di stima:	€ 14.000,00

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.

Lanzo Torinese, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Ing. Ferrante Giuseppe

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1  
Appartamento posto al primo piano composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile si trova nel centro storico dotato di tutti i servizi pubblici ed un parcheggio pubblico adiacente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 45, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2  
Alloggio posto al secondo piano (mansardato), composto da ingresso, bagno, camera e soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile è sito nel centro storico, dotato quindi di tutti i servizi pubblici ed adiacente ad un parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 49, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra  
Garage posto al piano terra composto da unico vano con accesso dal cortile avente una profondità di circa 7,00 m ed una altezza di circa 2,20 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 39, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 45, Categoria A3	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, PARETI INTONACATE TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO, IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIETTA A GAS ANCHE PER ACQUA CALDA SANITARIA, IMPIANTO ELETTRICO DOTATO DI INTERRUTTORE SALVAVITA, FINESTRE IN LEGNO E PORTONCINO DI INGRESSO.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al primo piano composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile si trova nel centro storico dotato di tutti i servizi pubblici ed un parcheggio pubblico adiacente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Mansarda			
<b>Ubicazione:</b>	Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 49, Categoria A3	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA, PARETI INTONACATE TINTEGGIATE DI COLORE BIANCO O PASTELLP, IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIETTA A GAS ANCHE PER ACQUA CALDA SANITARIA, IMPIANTO ELETTRICO DOTATO DI INTERRUTTORE SALVAVITA, FINESTRE VELUX IN LEGNO E PORTONCINO DI INGRESSO.		
<b>Descrizione:</b>	Alloggio posto al secondo piano (mansardato), composto da ingresso, bagno, camera e soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile è sito nel centro storico, dotato quindi di tutti i servizi pubblici ed adiacente ad un parcheggio pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	-------------------------------------------------------------

### LOTTO 3

Bene N° 3 - Garage		
<b>Ubicazione:</b>	Chivasso (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, piano Terra	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 384, Sub. 39, Categoria C6	<b>Superficie</b> 20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL BOX AUTO APPARE IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE, PAVIMENTO IN CERAMICA, PARETI E SOFFITTO INTONACATI, DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, PORTA BASCULANTE DI INGRESSO.	
<b>Descrizione:</b>	Garage posto al piano terra composto da unico vano con accesso dal cortile avente una profondità di circa 7,00 m ed una altezza di circa 2,20 m.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito	



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, PIANO 1****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notaio Forni Antonio  
Iscritto a Torino 2 il 02/04/2007  
Reg. gen. 17894 - Reg. part. 3855  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: FORNI ANTONIO  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 86729  
N° raccolta: 36895

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 27/03/2024  
Reg. gen. 12741 - Reg. part. 9671  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A CHIVASSO (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, PIANO 2****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notaio Forni Antonio  
Iscritto a Torino 2 il 02/04/2007  
Reg. gen. 17894 - Reg. part. 3855  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: FORNI ANTONIO  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 86729  
N° raccolta: 36895

**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 27/03/2024  
Reg. gen. 12741 - Reg. part. 9671  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CHIVASSO (TO) - VIA TEODORO SECONDO N. 7, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto Notaio Forni Antonio

Iscritto a Torino 2 il 02/04/2007  
Reg. gen. 17894 - Reg. part. 3855  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: FORNI ANTONIO  
Data: 29/03/2007  
N° repertorio: 86729  
N° raccolta: 36895



**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 27/03/2024  
Reg. gen. 12741 - Reg. part. 9671  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

