

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2023 + 19/2024 del R.G.E. promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Creditori Interventuti

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2023+19/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.517,00	21



All'udienza del 25/10/2023, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email oppiciele@libero.it; oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

Appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale (denominata CD), con cantina al piano terra e posto auto entro corte (BENE 2 sub 63), nelle immediate vicinanze del centro paese, comodo ai servizi, negozi e mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Trattasi di posto auto di pertinenza dell'appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale identificato al sub 55, oggetto del presente pignoramento.

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** - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da Certificato Anagrafico del Comune di San Mauro T.se i due esecutati hanno contratto matrimonio nel 1995 nel comune medesimo.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare confina a nord e sud con aree esterne, a ovest con scala condominiale e porzione di altra unità immobiliare ed a est con appartamento di altra proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Il posto auto scoperto nel cortile confina a sud con area di manovra, a nord con marciapiede condominiale e a ovest ed est con altri due posti auto scoperti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 1	48,30 mq	57,65 mq	1	57,65 mq	2,70 m	1
Balcone	7,23 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	1
Veranda	3,76 mq	5,80 mq	0,95	5,51 mq	2,70 m	1
Abitazione sottotetto abitabile	19,70 mq	23,30 mq	1	23,30 mq	1,90 m	sottotetto
Locali sgombero	32,90 mq	39,80 mq	0,35	13,93 mq	1,90 m	sottotetto
Balcone	4,70 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	sottotetto
Locale tecnico	6,90 mq	9,70 mq	0,20	1,94 mq	1,71 m	sottotetto
Cantina	3,00 mq	4,70 mq	0,20	0,94 mq	2,70 m	terra
Posto auto scoperto (sub 63) BENE 2	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				110,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2005 al 22/05/2006	**** Omissis **** Proprieta' 100/100	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 45 Categoria F1, Cons. 537 mq Piano TERRA
Dal 22/05/2006 al 26/10/2006	**** Omissis **** Proprieta' 100/100	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 490,63 Piano T-1-2
Dal 26/10/2006 al 09/05/2007	**** Omissis **** Proprieta' 100/100	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Rendita € 588,76 Piano T-1-2
Dal 09/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Rendita € 588,76 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 08/03/2018	**** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte: 101 mq Rendita € 588,76 Piano T-1-2
Dal 08/03/2018 al 06/11/2023 (ultima visura catastale)	**** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati di Mappano Fg. 8, Part. 579, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte: 101 mq Rendita € 588,76 Piano T-1-2

Dal 12/07/2005 fino al 08/03/2018 l'unità immobiliare era ricompresa entro il Comune di Caselle T.se ed, a seguito di VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/01/2013, in atti dal 08/03/2018 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Caselle Torinese B960, la stessa è stata trasferita all'interno del comune di Mappano al foglio 8 sezione Caselle Torinese M316A. (n. 6/2018).



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2005 al 22/05/2006	**** Omissis **** Proprieta' 100/100	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 45 Categoria F1, Cons. 537 mq Piano T
Dal 22/05/2006 al 26/10/2006	**** Omissis **** Proprieta' 100/100	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 63 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 56,55 Piano T
Dal 26/10/2006 al 09/05/2007	**** Omissis **** Proprieta' 100/100	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 63 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 56,55 Piano T
Dal 09/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 63 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 56,55 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/03/2018	**** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati di Caselle T.se Fg. 49, Part. 579, Sub. 63 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 56,55 Piano T
Dal 08/03/2018 al 06/11/2023	**** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati di Mappano Fg. 8, Part. 579, Sub. 63 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale: 15 m ² Rendita € 56,55 Piano T

Dal 12/07/2005 fino al 08/03/2018 il posto auto era ricompreso entro il Comune di Caselle T.se ed, a seguito di VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/01/2013, in atti dal 08/03/2018 LEGGE REGIONALE 1/2013 proveniente dal comune di Caselle Torinese B960, lo stesso è stato trasferito all'interno del comune di Mappano al foglio 8 sezione Caselle Torinese M316A. (n. 6/2018).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	579	55		A2	2	6 vani	106 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq	588,76 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea ed attento sopralluogo si sono rilevate delle difformità nel piano sottotetto che consistono nella trasformazione di un locale di sgombero in camera da letto e di un altro locale di sgombero in servizio igienico, con spostamenti di alcuni tramezzi.

La trasformazione dei due locali di sgombero in locali abitativi non può essere sanabile, a seguito di atto di vincolo rogito notaio Renata Pini in data 22/06/2004 rep.94087/16886 registrato a Moncalieri 12/07/2004 al n.100003, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2 il 12/07/2004 al n.34411/22739 e al n.34411/22740, stipulato con **** Omissis **** della costruzione, nel quale veniva specificato di mantenere inabitabili in modo parziale i locali nei sottotetti del fabbricato CD. Per questo motivo occorrerà ripristinare la situazione presente nella planimetria catastale: eliminando il locale bagno ed adibendo la camera da letto a locale sgombero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	579	63		C6	1	15 mq	15 mq	56,55 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea ed attento sopralluogo si è rilevata corrispondenza catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

È presente un atto di vincolo stipulato tra la società costruttrice/venditrice dell'unità immobiliare (**** Omissis ****) ed **** Omissis ****, rogito notaio Renata Pini in data 22/06/2004 rep.94087, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2 il 12/07/2004 al n.34411/22739 come atto di costituzione di vincolo di destinazione e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2 il 12/07/2004 al n.34411/22740, come atto di costituzione di vincolo di indivisibilità, con il quale **** Omissis **** si impegnava per sè e per i suoi aventi causa:

- a non alienare i locali autorimessa separatamente dalle unità abitative a cui i medesimi sono afferenti, abbinando un'autorimessa a ciascuna unità abitativa nei limiti dei 25 mq;
- a mantenere inabitabili i locali nei sottotetti A e B, ed in modo parziale quelle del fabbricato CD (entro il quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento) e non alienare separatamente gli stessi dalle unità immobiliare sottostante a cui sono direttamente collegati; in questi locali non possono essere presenti impianti tecnici ad esclusione dell'impianto elettrico.

Inoltre è stata stipulata una Convenzione tra **** Omissis **** e la parte costruttrice/venditrice (**** Omissis ****) stipulata con atto rogito notaio Renata Pini il 27/04/2004 al n.92986/16676, registrato a Moncalieri il 13/04/2004 al n.1551.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

L'immobile risulta in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Il posto auto risulta in discreto stato conservativo; la delimitazione con la vernice bianca andrebbe rifatta perché poco visibile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, formato da 4 blocchi condominiali (A,B, C e D); l'unità oggetto della presente perizia fa parte del condominio C.

È presente un Regolamento di Condominio (trascritto il 23/06/06 al n.32513/20342 a rogito notaio Pini Renata del 09/06/06 n.105051/19052) nel quale vengono definite le parti comune come segue:

- il suolo ed il sottosuolo su cui sorgono i condomini;
- le zone al piano terra adibite a passaggio pedonale e carraio e le aree di manovra e/o destinate all'uso comune;
- le recinzioni, chiusure, cancelli di accesso al complesso;



- i condotti principali orizzontali, delle fognature nere e bianche, fino all'innesto con il collettore principale posto sotto la viabilità pubblica;
- fondazioni edifici;
- strutture portanti verticali, orizzontali o di altra conformazione in generale tutte le opere necessarie alla statica dell'edificio;
- i muri perimetrali dell'edificio, tranne quelli di divisione tra u.i. confinanti tra loro che appartengono per 1/2 ciascuno alle due u.i. limitrofe;
- le opere decorative esterne;
- i tetti, i cornicioni e i manti di copertura, compresi i tubi di discesa delle acque meteoriche con i relativi pozzetti d'ispezione;
- il locale al piano terra ad uso atrio/ingresso;
- l'ascensore in dotazione alla scala, i locali di servizio e suoi accessori;
- la scala condominiale;
- il rivestimento, i parapetti ed i mancorrenti della scala;
- i disimpegni di accesso alle cantine ed i locali comuni di servizio alla scala;
- rete energia elettrica compreso tra rete principale e innesto alle u.i.;
- impianto per antenna TV centralizzato sino all'innesto con le u.i.;
- impianto citofonico;
- impianto acqua potabile (rete di tubazione, alimentazione e distribuzione) da condotta municipale fino all'innesto con le u.i.;
- impianto di distribuzione gas metano nella sue rete principale fino all'innesto con le u.i.
- marciapiedi esterni, aree di manovra e verde???

Nell'atto di compravendita del 09/05/2007 rep.106566 rogito notaio Renata Pini viene specificato che il locale sottoscala distinto con la lettera C5, identificato al Catasto al fg. 49 mappale 579 sub 48 (bene comune non censibile) è comune alle unità immobiliari contraddistinte al numero 1 (immobile confinante e ubicato nella stessa scala dell'immobile oggetto di pignoramento) e 2 (immobile oggetto di pignoramento).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situata in Mappano (TO), in via G. Verdi n.4/F ed è ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale, che fa parte di un complesso immobiliare composto da tre fabbricati (A-B e CD).

L'unità immobiliare è inserita nel complesso CD composto da 4 unità commerciali al piano terra, 4 unità abitative al piano primo e locali di sgombero al piano sottotetto e nove posti auto scoperti nel cortile.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2004.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da cortile interno attraverso cancello pedonale e carraio e da portoncino d'ingresso del fabbricato attraverso vano scala denominato C.

Le caratteristiche tipiche dell'edificio risultano essere le seguenti:

- Struttura portante verticale in pilastri in cemento armato con tamponamenti perimetrali in mattoni a vista in muratura con interposto isolante
- Struttura portante orizzontale in solai di laterocemento
- Struttura del tetto a due falde con solaio in laerocemento con manto di copertura in tegole di laterizio
- Pluviali, gronde e faldali in rame
- Balconi in cemento armato con balaustra in cemento

- Davanzali in pietra

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta al piano primo da: un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un balcone, una veranda ed una scala interna di collegamento al piano sottotetto, con altezza interna pari a 2,70 m; il piano sottotetto è composto da 2 camere da letto, un disimpegno, un locale sgombero, un bagno ed un balcone, con altezza media interno pari a 1,90 m; al piano terra è presente una cantina e nel cortile un posto auto scoperto.

Gli infissi esterni sono in alluminio, tipo vetrocamera e tapparelle in plastica, con zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato pieno. Sono presenti lucernari apribili al piano sottotetto.

La pavimentazione nella cucina, disimpegno e camera è in piastrelle di gres e nei due bagni sono presenti piastrelle di ceramica a pavimento e le tutte le pareti sono rivestite fino a 2,00 m di altezza. La parete della cucina attrezzata è rivestita anch'essa da piastrelle di ceramica.

Le pareti sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

I balconi lato cortile al piano primo e sottotetto sono dotati di tenda da sole del tipo manuale; il balcone lato strada è di tipo verandato chiuso da finestra.

Il servizio igienico al piano primo è così composto:

-Lavandino, bidet, wc e vasca da bagno

Il servizio igienico al piano sottotetto è così composto:

-Lavandino, doccia, bidet e wc

È presente impianto elettrico sottotraccia.

È presente impianto idrico-sanitario, una caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed i terminali in termosifoni. È, inoltre, presente una pompa di calore con split interni nel disimpegno al piano primo e nelle due camere al piano secondo.

La cantina al piano terra è composta da un unico locale accessibile dal vano scala mediante porta in legno tamburata, è dotata di finestra apribile, dotata di elettricità, risulta pavimentata, con pareti intonacate e tinteggiate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T

Il posto auto scoperto è ricavato entro cortile condominiale asfaltato ed è segnato da strisce verniciate orizzontali.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

L'immobile risulta occupato, come da certificato di residenza rilascio dal comune di Mappano, dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2002	**** Omissis **** terreno mappale 563 (ex20/B) e mappale 568 (ex 151)	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renata Pini		81895	14856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Moncalieri	14/10/2002	2163	
		Dal 05/07/2002	**** Omissis **** terreno mappale 520 (ex 72/B) e mappale 522 terreno mappale 524 (ex 201/B, EX 72/B) e mappale 522	atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Renata Pini				80432	14656
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Moncalieri	24/07/2002			1713	
Periodo	Proprietà			Atti	
Dal 11/12/2003	Trasformazione da Società **** Omissis **** a	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	**** Omissis ****	Francesco Maccarone	11919	3315	
	Terreni censito come fg.49 n.520 are 1,75- terreno n.522 di are 5,17-n.524 di are 5,21-n.563 di are 13,03 e n.568 di are 0,03 con tipo mappale presentato all'ufficio del Territorio di Torino in data 29 aprile 2005 e protocollato al n.T00121547 è passato all'urbano assumendo il numero 579 del foglio 49 della superficie reale di mq, 2528.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	30/12/2003	59671	39939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Torino	23/12/2003	4067			
Dal 09/05/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, **** Omissis **** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renata Pini	09/05/2007	106566	19759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Torino 2	23/05/2007	27113	15881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 29/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta a Torino 2 il 05/08/2020

Reg. gen. 27101 - Reg. part. 4783

Importo: € 45.000,00

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

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

Capitale: € 35.251,17

Rogante: TRIBUNALE TORINO

Data: 29/01/2020

N° repertorio: 8975

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Torino 2 09/10/2023

Reg. gen. 40989 - Reg. part. 31144

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

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

Relativamente all'unità immobiliare fg.8 mapp.579 sub 55

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Torino 2 il 07/02/2024

Reg. gen. 5479- Reg. part. 4225

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

Contro **** Omissis ****

Relativamente all'unità immobiliare fg.8 mapp.579 sub 63

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

L'unità immobiliare è inserita secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Mappano in area Br2 "aree residenziali consolidate con edifici fino a 3 piani f.t., mentre secondo i "Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e/o Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale" presenti in Mappano, l'area è inserita in "tessuti discontinui urbani" in m.1. 4 (le aree di tipo m.i. 4 contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e

compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria).

La realizzazione del fabbricato entro cui è inserita l'unità immobiliare è stata eseguita mediante PEC deliberato con C.C. n.32 del 22/03/2004 e secondo la Convenzione del 27/04/2004 rep n. 92986/16676 a rogito notaio dott.ssa Renata Pini tra il **** Omissis **** ed **** Omissis **** . Nella Convenzione viene specificato che: " *Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione e comunque, anche oltre tale termine, se non dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici Comunali.*"

E' stato, inoltre, stipulato un vincolo di non abitabilità richiesto dal Comune per i locali sottotetto degli edifici A, B e di non abitabilità parziale del sottotetto dell'edificio C (entro cui è inserita unità immobiliare di pignoramento), e di inalienabilità separata tra il sottotetto stesso e l'unità immobiliare sottostante. Nel presente atto è specificato che i locali autorimessa non devono essere venduti separatamente dalle unità immobiliari a cui i medesimi sono afferenti (con atto di vincolo stipulato tra la società costruttrice/venditrice dell'unità immobiliare **** Omissis **** ed il **** Omissis **** , rogito notaio Renata Pini in data 22/06/2004 rep.94087/16886 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2 il 12/07/2004 ai n. 34411/22739 e n.34411/22740).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

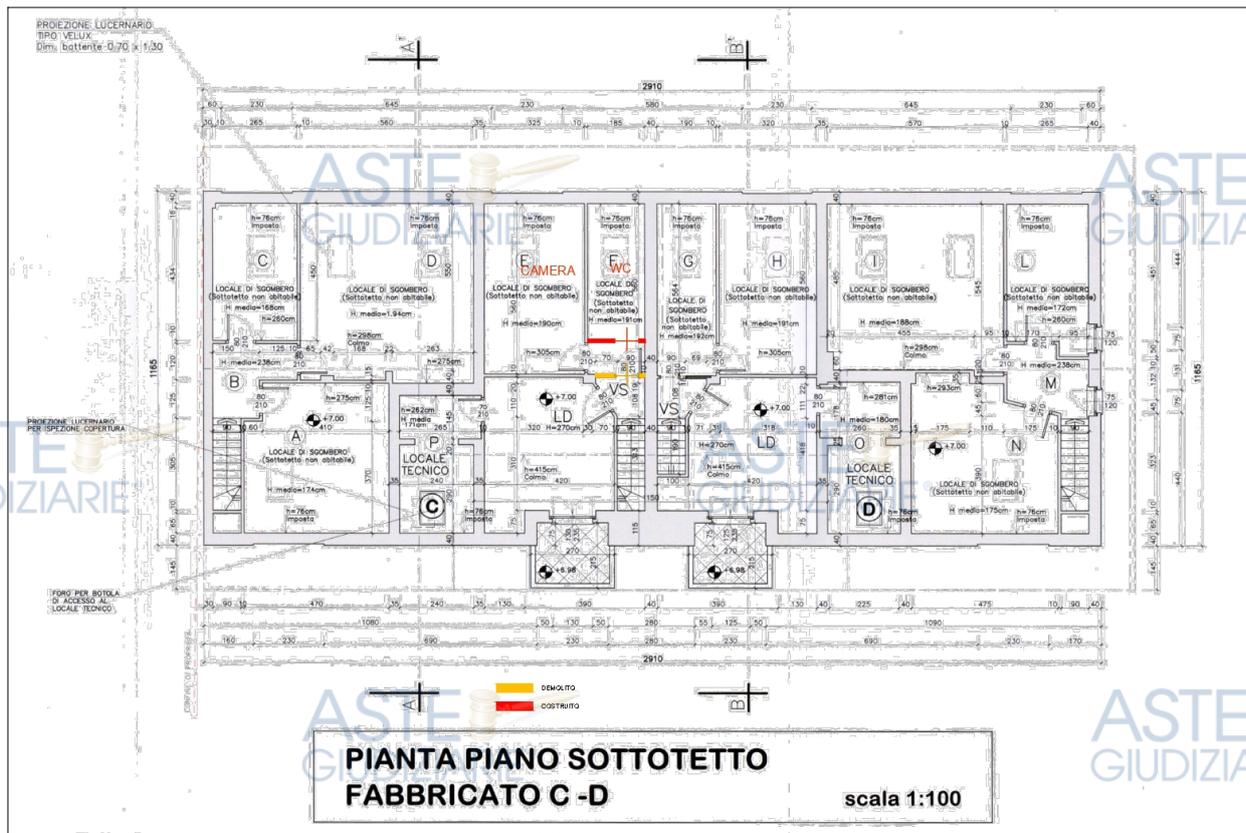
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mappano sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.235/PE-31-2004/9743 del 07/07/2004 per la realizzazione dei 3 fabbricati residenziali;
- Denuncia di Inizio Attività in variante al P.d.C. del 29/06/2005 prot.11675
- Denuncia di Inizio Attività in variante al P.d.C. del 03/04/2006 prot.5926
- Agibilità del 22/12/2014 prot.20060014276-235AB-28-2006/U.T.E.U. , prot. spedizione 23065

In seguito a sopralluogo effettuato il 22/11/2023 presso l'abitazione sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio D.I.A. del 03/04/2006 prot.5926:

- al piano sottotetto: lieve spostamento di tramezzi interni, realizzazione di un servizio igienico al posto di un locale di sgombero e realizzazione di un camera da letto al posto di un altro locale di sgombero.

I locali sottotetto sono stati parzialmente resi abitabili come da vincolo di parziale inagibilità del 22/06/04



Il lieve spostamento dei tramezzi al piano sottotetto può essere regolarizzato con una CILA in sanatoria ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale. L'importo comprensivo della redazione della pratica, dell'oblazione al Comune e dell'accatastamento si aggirano sui Euro 2.500,00.

I due locali nel sottotetto trasformati in locali ad uso abitativo non possono essere sanati, per cui occorrerà rimuovere i terminali dei termosifoni e gli apparecchi igienico-sanitari, per renderli nuovamente locali ad uso sgombero. In detti locali è permesso unicamente l'impianto elettrico e non l'impianto termico.

Il costo per la rimozione di quanto sopra esposto si aggira sui Euro 300,00.

Il totale delle opere per regolarizzare l'unità immobiliare è di Euro 2.800,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 4/F, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAPPANO (TO) - VIA G. VERDI 6/A PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Non vi sono spese straordinarie deliberate. Gli esecutati risultano in arretrato con le spese condominiali di circa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2
Appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale, con cantina al piano terra e posto auto entro corte (sub 63), nelle immediate vicinanze del centro paese, comodo ai servizi, negozi e mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 579, Sub. 55, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 214.796,80
La valutazione è stata effettuata con il metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto del presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione...Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche di mercato, ed in parte sulla base di dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari. I risultati dedotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre anno 2023 per abitazioni civili in Mappano riporta valori da 1050-1600 €/mq; mentre i valori ricavati dal mercato immobiliare della zona riportano valori pari a: 2250,00 €/mq, 1990,00 €/mq, per immobili di pari tipologia. Tenuto conto dei valori OMI, del mercato immobiliare nella zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, il grado delle rifiniture, la luminosità degli ambienti, lo stato d'uso e di manutenzione, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire all'immobile un valore pari a 1940,00 Euro/mq, derivante dalla media dei valori di mercato e del valore più alto dell'OMI (2250+1990+1600)Euro/mq/3.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T
Trattasi di posto auto di pertinenza dell'appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale identificato al sub 55.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 579, Sub. 63, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2 Bene N° 2 - Posto auto Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T	110,72 mq	1.940,00 €/mq	€ 214.796,80	100,00%	€ 214.796,80
Valore di stima:					€ 214.796,80

Valore di stima: € 214.796,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Regolarizzazione edilizia	2.800,00	€

Valore finale di stima: € 190.517,12

Valore finale arrotondato: € 190.517,00

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.

Mercenasco, li 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oppici Eleonora

Arch. Eleonora OPPICI

ELENCO ALLEGATI:

- Atto di compravendita rep. n. 106566
- Convenzione edilizia rep n. 92986
- Regolamento di condominio
- Atto vincolo rep. n. 94087
- Ispezione ipotecaria_Note
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale
- Visure catastali sub 55 e sub 63 nel Comune di Mappano e nel Comune di Caselle T.se
- Estratto di mappa
- Estratto PRGC
- Certificati di famiglia e residenza e Certificato di matrimonio
- Documentazione fotografica
- Titoli edilizi/ultima tavola progettuale concessionata/Agibilità

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2
Appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale, con cantina al piano terra e posto auto entro corte (sub 63), nelle immediate vicinanze del centro paese, comodo ai servizi, negozi e mezzi pubblici. L'unità immobiliare è composta al piano primo da: un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un balcone, una veranda ed una scala interna di collegamento al piano sottotetto; il piano sottotetto è composto da 2 camere da letto, un disimpegno, un locale sgombero, un bagno ed un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 579, Sub. 55, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è inserita secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Mappano in area Br2 "aree residenziali consolidate con edifici fino a 3 piani f.t., mentre secondo i "Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e/o Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale presenti in Mappano, l'area è inserita in "tessuti discontinui urbani" in m.1. 4 (le aree di tipo m.i. 4 contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria). La realizzazione del fabbricato entro cui è inserita l'unità immobiliare è stata eseguita mediante PEC deliberato con C.C. n.32 del 22/03/2004 e secondo la Convenzione del 27/04/2004 rep n. 92986/16676 a rogito notaio dott.ssa Renata Pini tra il Comune di Caselle Torinese ed il costruttore. Nella Convenzione viene specificato che: "Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione e comunque, anche oltre tale termine, se non dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici Comunali." E' stato, inoltre, stipulato un vincolo di non abitabilità richiesto dal Comune per i locali sottotetto degli edifici A, B e di non abitabilità parziale del sottotetto dell'edificio C (entro cui è inserita unità immobiliare di pignoramento), e di inalienabilità separata tra il sottotetto stesso e l'unità immobiliare sottostante. Nel presente atto è specificato che i locali autorimessa non devono essere venduti separatamente dalle unità immobiliari a cui i medesimi sono afferenti.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T
Trattasi di posto auto scoperto nel cortile, di pertinenza dell'appartamento identificato al sub 55.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 579, Sub. 63, Categoria C6

Il posto auto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: vd. Unità immobiliare sub 5.

Prezzo base d'asta: € 190.517,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2023+19/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.517,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mappano (TO) - via G. Verdi 4/F, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 579, Sub. 55, Categoria A2	Superficie	106,97 mq (escluso posto auto)
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale, con cantina al piano terra e posto auto entro corte (sub 63), nelle immediate vicinanze del centro paese, comodo ai servizi, negozi e mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato, come da certificato di residenza rilascio dal comune di Mappano, dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** **** Omissis **** .		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Mappano (TO) - via G. Verdi 6/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto (15 mq) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 579, Sub. 63, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il posto auto risulta in discreto stato conservativo		
Descrizione:	Trattasi di posto auto di pertinenza dell'appartamento su due livelli ubicato al piano 1° e 2° di palazzina condominiale identificato al sub 55		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato, come da certificato di residenza rilascio dal comune di Mappano, dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** **** Omissis **** .		

