

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 65/2023 RIUNITA RGE N. 56/2023

G.E. DOTT. STEFANIA FROJO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trossello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare n° 65/2023 riunita alla n° 56/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXX

Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

Corso XXXXXXXX

XXXXXXX

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

Via XXXXXXXX

XXXXXXX

contro

XXXXXXX

Nata XXXXXXXX il XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

VIA XXXXXXXX

XXXXXXX

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10



Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) e Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	18



In data 18/10/2022, il sottoscritto Geom. Trossello Davide, con studio in Via Giacomo Buffa, 10 A - 10081 - Castellamonte (TO), email davide.trossello@libero.it, PEC davide.trossello@geopec.it, Tel. 0124 581910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 16/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Appartamento posto al piano primo, entrostante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Quadrifoglio", elevato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, composto a piano primo da ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone, cantina pertinenziale posta al piano sottotetto. L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere posta nel perimetro est rispetto il centro abitato del Comune di San Benigno Canavese, dotato di parcheggi liberi, servizi di trasporto e servizi in genere quali supermercato, alimentari, bar, ristoranti e scuole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/07/2023, autorizzato dal G.E..

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

In data 13/07/2023, con verbale sottoscritto dall'IVG e della signora XXXXXXXX, successivamente il sopralluogo avveniva la restituzione chiavi al debitore esecutato, a seguito di accesso forzoso del CTU.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Autorimessa posta al piano seminterrato, entro stante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Quadrifoglio", elevato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato,

composta da un locale con accesso carraio da area condominiale.

L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere posta nel perimetro est rispetto il centro abitato del Comune di San Benigno Canavese, dotato di parcheggi liberi, servizi di trasporto e servizi in genere quali supermercato, alimentari, bar, ristoranti e scuole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/07/2023, senza sostituzione delle chiavi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXXXXX (Proprietà 1/2)
Nata a XXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXX
VIA XXXXXXX
XXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXX (Proprietà 1/2)
Nato a XXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXX
VIA XXXXXXX
XXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Ivrea n.3575/2021 in data 04/05/2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

L'appartamento confina da nord verso sud in senso orario con stacco su cortile interno su tre lati, vano scale comune ed altra UIU sul quarto lato.

La cantina confina da nord verso sud in senso orario con altre proprietà, sottotetto e con corridoio comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

L'autorimessa confina da nord verso sud in senso orario con altre U.I.U. su tre lati e su cortile comune interno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Co efficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,32 mq	91,19 mq	1	91,19 mq	2,80 m	1
Balcone	10,96 mq	10,96 mq	0,30	3,29 mq	2,80 m	1
Sottotetto	2,38 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	2,00 m	4
Superficie convenzionale complessiva:				95,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Co efficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,40 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1982 al 13/10/2006	XXXXXXXXXXXXX NATO A OCCHIOBELLO (RO) IL [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Piano 1
Dal 13/10/2006 al 27/07/2023	XXXXXXXXXXXXX NATA A TORINO IL [REDACTED] E [REDACTED] NATO A BOLOGNA IL [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 93 mq Rendita € 371,85 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1982 al 13/10/2006	XXXXXXXXXXXXX NATO A OCCHIOBELLO (RO) IL [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 42 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14mq Piano S1
Dal 13/10/2006 al 27/07/2023	XXXXXXXXXXXXX NATA A TORINO IL 23/03/1979 E [REDACTED] NATO A [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 120, Sub. 42 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 16mq Rendita € 57,07 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	120	2		A2	2	4	93 mq	371,85 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto nel corso del sopralluogo degli immobili avvenuto in data 13/07/2023, si sono riscontrate delle difformità consistenti:

- a piano primo non risulta presente muro di delimitazione tra cucinino ed il soggiorno;
- presenza di muro divisorio tra gli spazi di cucina e soggiorno uniti in open-space, con il nuovo disimpegno, camere e bagno.

La cantina posta a piano sottotetto risulta di maggiore superficie, rispetto a quanto rappresentato catastalmente, in quanto occupa parte di sottotetto.

In visura catastale l'U.I.U. oggetto di pignoramento, risulta individuata catastalmente al civico 58, anzichè 60.

Essendo regolare la conformazione planimetrica per quanto riguarda, i titoli edilizi, dovrà essere presentata, variazione di aggiornamento catastale e toponomastico, per un costo di € 450,00 oltre oneri di legge e diritti catastali pari ad € 50,00 oltre €. 50,00 per la cantina che dovrà essere rappresentata singolarmente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	120	42		C6	2	13	16 mq	57,07 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto nel corso del sopralluogo degli immobili avvenuto in data 13/07/2023, la planimetria non rappresenta l'esatta disposizione planimetrica del locale, la risega di fondo garage risulta specchiata, rispetto lo stato dei luoghi



e quanto definite nei titoli autorizzativi edilizi.

In visura catastale l'U.I.U. oggetto di pignoramento, risulta individuata catastalmente al civico 58, anziché 60.

Dovrà essere presentata, variazione di aggiornamento catastale e toponomastico, per un costo di € 350,00 oltre oneri di legge e diritti catastali pari ad € 50,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

In seguito a richiesta informativa presso l'ufficio demografici del Comune di San Benigno Canavese, si è constatata la residenza della Signora XXXXXXXX, in San Benigno C.se, Via San Rocco n. 60.

PATTI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Vista la necessità di effettuare l'accesso forzoso all'immobile, autorizzato il Custode I.V.G. dal G.E., l'U.I.U. abitativa al momento del sopralluogo risultava utilizzata ed abitata dall'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Alla data del sopralluogo, avvenuto con accesso forzoso, il 13/07/2023 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in buone condizioni manutentive, ammobiliata ed abitata dall'esecutata XXXXXXXX e dalla sua famiglia, assenti durante il sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Alla data del sopralluogo, avvenuto con accesso forzoso, senza la sostituzione della serratura, il 13/07/2023 l'Unità Immobiliare Urbana oggetto di pignoramento si presentava in normali condizioni manutentive, adibita ad autorimessa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

L'appartamento con la cantina e l'autorimessa, oggetto di esecuzione risultano essere entrostanti ad un fabbricato condominiale, dotato di parti comuni quali ingressi, area di manovra comune, vani scale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Le U.I.U. oggetto di pignoramento non risultano gravate da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato il registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

L'immobile oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 13/07/2023, risulta essere entrostante a fabbricato di tipo condominiale elevato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero cemento, copertura in latero cemento. Le pareti esterne del condominio risultano essere intonacate e tinteggiate, i balconi con parapetto in metallo, con tende da sole in tessuto e zanzariere. L'appartamento si trova in buone condizioni manutentive, con pavimenti in ceramica e laminato di legno nelle camere. I serramenti si presentano in pvc con doppio vetro, con tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso risulta essere blindato e le porte interne risultano essere in legno tamburato. L'impianto elettrico, risulta essere di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, alimentato a gas metano, presenta termosifoni in alluminio. E' presente nell'appartamento sistema di allarme.

L'ingresso al sottotetto, posto al piano quarto, risulta essere dotato di porta di accesso in legno con pavimento al grezzo. Il locale cantina nel sottotetto, con porta in metallo, intonacato e pavimentato, risulta essere dotata di punto luce con impianto elettrico a vista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

L'immobile oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 13/07/2023, risulta essere entrostante a fabbricato di tipo condominiale elevato a cinque piani fuori terra e uno entro terra. Il locale posto al piano primo seminterrato, risulta essere dotato di porta di accesso basculante carraia in metallo, pavimento e muri al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Con l'accesso forzoso all'immobile, congiunto con l'IVG in data 13/07/2023, autorizzato dal G.E., veniva accertato che le U.I.U risultavano abitate ed utilizzate dall'esecutata Sig.ra XXXXXXXX e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1982 al 28/10/2006	XXXXXXXXXX NATO A OCCHIOBELLO (RO) IL 23/12/1953, PROPRIETARIO PER 1/1 DI P.P. C.F. XXXXXXXXXXXXX	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXX	20/07/1982	18049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO	18/08/1982		15512
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO REGISTRO DI TORINO	02/08/1982	33672			
Dal 28/10/2006 al 30/03/2023	XXXXXXXXXX NATA A TORINO IL 23/03/1979, PROPRIETARIA PER 1/2 DI P.P.; XXXXXXXXXXXXX NATO A BOLOGNA IL 11/11/1973, PROPRIETARIO PER 1/2 DI P.P. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXXX	13/10/2006	104752	26952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI TORINO 2	28/10/2006	54977	33586
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE BOLOGNA	23/10/2006	6646			

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° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1982 al 28/10/2006	XXXXXXXXX NATO A OCCHIOBELLO (RO)IL 23/12/1953, PROPRIETARIO PER 1/1 DI P.P. C.F. XXXXXXXXXX	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXX	20/07/1982	18049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO	18/08/1982		15512
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO REGISTRO DI TORINO	02/08/1982	33672			
Dal 28/10/2006 al 30/03/2023	XXXXXXXXX NATA A TORINO IL 23/03/1979, PROPRIETARIA PER 1/2 DI P.P.; XXXXXXXXXX NATO A BOLOGNA IL 11/11/1973, PROPRIETARIO PER 1/2 DI P.P. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXX	13/10/2006	104752	26952
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI TORINO 2	28/10/2006	54977	33586
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE BOLOGNA	23/10/2006	6646			

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 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E
GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 ed aggiornate al
31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Torino il 28/10/2006
Reg. gen. 54978 - Reg. part. 13932
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: Notaio XXXXXXXX
Data: 13/10/2006
N° repertorio: 104753
N° raccolta: 26953
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 11/10/2019
Reg. gen. 41229 - Reg. part. 7546
Quota: 1/1
Importo: € 4.538,32
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.538,32
Spese: € 1.355,72
Interessi: € 95,96
Rogante: GIUDICE DI PACE DI XXXXXXXXXXXXX
Data: 02/07/2019
N° repertorio: 1045

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 30/03/2023
Reg. gen. 13311 - Reg. part. 10048
Quota: 1/2
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente

• Verbale di Pignoramento

Trascritto a TORINO 2 il 04/04/2023

Reg. gen. 14070 - Reg. part. 10618

Quota: 1/2

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: - € 294,00 per il pignoramento - € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria) - € 59,00 bolli - 0,50 sul valore di ogni titolo. A detto importo, a carico dell'aggiudicatario, andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione del modello F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Art 22 - AREE CONSOLIDATE RADE (r2)

1. Riguardano le porzioni delle aree residenziali edificate aventi tessitura più rada della precedente e con presenza⁶⁶, nelle aree pertinenziali private, di arredo vegetale che limita l'impermeabilizzazione del lotto edificato. Il grado di permeabilità del suolo di pertinenza delle costruzioni e la copertura vegetale (a prato e arbustiva con qualche esemplare di albero isolato) è superiore al 30% della S.F. La qualità edilizia è in genere più curata e si può osservare una maggiore integrazione tra spazi interni e spazi esterni vegetati.
2. In tali aree il PR-VG prevede, al pari delle aree di tipo r1, il miglioramento del decoro ambientale urbano designato al precedente art. 21 2° comma.
3. Nel caso di intervento sulle aree esterne il PR-VG chiede di limitare allo stretto indispensabile la riduzione del grado di permeabilità del suolo preesistente (valore obiettivo 40%) mediante impiego di pavimentazioni drenanti e formazione di airole con piantagione di alberature ad alto fusto in misura indicata al precedente art. 20, con airole dimensionate in ragione di mq 9 ad albero.
4. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 delle presenti norme per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 4° comma del precedente art. 21, salvo RC non superiore al 30%.
5. Si richiama inoltre l'applicazione del comma 5 del precedente art. 21, salvo che per i parametri edificatori attinenti al caso di demolizione con ricostruzione che vengono adattati alle caratteristiche della trama ambientale ravvisata dal PR-VG: u.f=0.20 mq/mq, h=7.50, n° piani 2.



6. Fatte salve le limitazioni stabilite al successivo articolo 58, punto 3 delle presenti norme per le aree soggette a rischio idrogeologico, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al precedente art. 21 comma 4, punto f

7. con un RC non superiore al 25% (comprensiva di quanto già costruito e di quanto realizzabile con il presente comma).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. L'immobile abitativo risulta agibile.

In seguito a richiesta di accesso agli atti, in data 31/08/2023, è stata accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benigno Canavese, l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi:

- LICENZA EDILIZIA n°1/76 DEL 02/02/1976 (PRATICA EDILIZIA 161/75) per la nuova costruzione di edificio urbano uso civile abitazione, a quattro p.f.t. e mansardato;
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 46/78 DEL 16/10/1978, PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA L.E. n°1/76;
- ABITABILITA' 7/80 DEL 20/06/1980;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 294/91C del 19/04/1991.

A nome dei Signori XXXXXXXXXXXX:

- D.I.A. DI PROT. 2449 DEL 02/04/2007 PER OPERE INTERNE;
- D.I.A. DI PROT. 1507 DEL 22/02/2010 IN VARIANTE ALLA D.I.A. DI PROT. 2449 DEL 02/04/2007;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N°22/2010 DEL 28/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica in corso di validità. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00 compreso oneri di legge e diritti.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in Comune ed allegate all'ultimo titolo autorizzativo, non sono emerse difformità in riferimento all'appartamento sito a piano primo, mentre per quanto riguarda il locale cantina posto a piano sottotetto, lo stesso risulta ampliato rispetto al progetto autorizzato. Per questa difformità, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato.

BENE N° 1 - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) E GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.517,42 al 100% della quota

L'importo medio annuo spese condominiali, è stato dedotto dall'estratto conto della gestione 2021-2022- 2023, trasmesso dall'Amministratore in data 05/09/2023, quantificato ed arrotondato in € 3.350,00 annuo. Non esistono spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N° 60.

Appartamento posto al piano primo, entro stante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Quadrifoglio", elevato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, composto a piano primo da ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, due camere, un bagno e un balcone, cantina pertinenziale posta al piano sottotetto, garage posto a piano seminterrato. L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere posta nel perimetro est rispetto il centro abitato del Comune di San Benigno Canavese, dotato di parcheggi liberi, servizi di trasporto e servizi in genere quali supermercato, alimentari, bar, ristoranti e scuole.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 120, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN BENIGNO CANAVESE (TO) - VIA SAN ROCCO N. 60

Autorimessa posta al piano seminterrato, entro stante a fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Quadrifoglio", elevato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, composta da un locale con accesso da area condominiale. L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere posta nel perimetro est rispetto il centro abitato del Comune di San Benigno Canavese, dotato di parcheggi liberi, servizi di trasporto e servizi in genere quali supermercato, alimentari, bar, ristoranti e scuole.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 120, Sub. 42, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Gli immobili sono stati valutati considerando l'ubicazione, lo stato conservativo, il grado di vetustà, i servizi, gli impianti e le servitù, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, applicando un abbattimento forfettario rispetto al valore venale del bene pari al 10 %. La media dei parametri di valore €/mq. è stata stabilita come segue:

- 1) effettuando una ricerca di immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari, ubicati nello stesso territorio con caratteristiche simili agli immobili oggetto di pignoramento;
- 2) effettuando ricerca presso le banche dati degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Private. Le ricerche hanno prodotto un valore medio al metro quadro pari ad € 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	95,18 mq	1.100,00 €/mq	€ 104.698,00 - 10% = € 94.228,20	50,00%	€ 47.114,10
Bene N° 2 - Garage San Benigno Canavese (TO) - Via San Rocco n. 60	7,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 8.250,00 - 10% = € 7.425,00	50,00%	€ 3.712,50
Valore di stima:					€ 50.826,60
Oneri e diritti catastali, per redazione APE e saldo spese ultime due gestioni condominiali e Cancellazioni formalità pre giudizievole					€ - 10.542,11
Valore di stima finale:					€ 40.284,49

**Valore finale di stima arrotondato per eccesso:
€ 40.500,00 (quarantamila cinquecento/00)**

- Indicazioni rilevanti per il G.E.:
- pag. 5 LOTTO UNICO- BENE 1 - 2
 - pag. 5-6 TITOLARITA' / DIRITTI POSTI IN VENDITA
 - pag.8-9 LOTTO UNICO BENE 2 - CORRISPONDENZA CATASTALE
 - pag. 9 LOTTO UNICO - PRECISAZIONI E PATTI
 - pag. 13-14 LOTTO UNICO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
 - pag. 15-16 LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA/APE BENE 1
 - pag. 16 LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI
 - pag.16-17 LOTTO UNICO - STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO

A seguito di comunicazioni da parte dell'IVG all'esecutata, senza riscontri, con autorizzazione del G.E. per l'accesso forzoso, in data 13/07/2023, è stato effettuato sopralluogo congiunto con IVG, dei beni pignorati.

Copia della presente relazione sarà fatta pervenire al creditore ed al debitore tramite servizio postale mediante raccomandata A.R. od a mezzo mail, così come previsto dall'art. 163 bis "disposizioni per l'attuazione del c.p.c."

Il sottoscritto rimane in attesa di eventuali note delle parti che, nel caso in cui venissero fatte pervenire, lo scrivente provvederà a depositarne copia presso la cancelleria presentandosi poi all'udienza già fissata per rendere i chiarimenti necessari.

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.

Castellamonte, li 06/09/2023