

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Geom. Vallo Patrizia, [REDACTED]



promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa [REDACTED]

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
quadro riassuntivo della relazione peritale	5
Descrizione	7
Bene N° 1 - Località ubicata a Mathi (TO) - Via Trossa 201A	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Mathi (TO) - Via Trossa 79A	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mathi (TO) - Via Trossa 79A piano S1	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisioni	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17

Formalità pregiudizievoli17

Normativa urbanistica.....18

Regolarità edilizia.....18

Vincoli od oneri condominiali.....19

Lotto 3.....19

 Completezza documentazione ex art. 56719

 Titolarità.....19

 Confini19

 Consistenza20

 Cronistoria Dati Catastali.....20

 Dati Catastali20

 Precisioni21

 Stato conservativo21

 Parti Comuni.....21

 Caratteristiche costruttive prevalenti.....21

 Stato di occupazione.....22

 Provenienze Ventennali.....22

 Formalità pregiudizievoli22

 Normativa urbanistica.....23

 Regolarità edilizia.....23

 Vincoli od oneri condominiali.....25

Stima / Formazione lotti.....25

Lotto 125

Lotto 226

Lotto 327

Riserve e particolarità da segnalare28

Riepilogo bando d'asta29

Lotto 130

Lotto 230

Lotto 331

Schema riassuntivo [REDACTED]32

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 88.300,0032

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 104.000,0032

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 19.300,0033

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....35

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mathi (TO) - [REDACTED]35

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Mathi (TO) - [REDACTED]35

Bene N° 3 - Garage ubicato a Mathi (TO) - [REDACTED]35



INCARICO

All'udienza del 20/09/2021, il sottoscritto Geom. Vallo Patrizia, con studio in Piazza Mazzini, 7 - 10014 - Caluso (TO), email patrizia@studioatre.eu, PEC patrizia.vallo@geopec.it, Tel. 348 5496858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mathi (TO) - Via Trieste 7/A piano 2 (Coord. Catastrali: [REDACTED])
- Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Mathi (TO) - Via Trieste 7/A piano 2 (Coord. Catastrali: [REDACTED])
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Mathi (TO) - Via Trieste 7/A piano S1 (Coord. Catastrali: [REDACTED])

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

- **Trascrizione:** - I beni oggetto di perizia sono stati pignorati con atto trascritto presso Tribunale di Torino Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino in data 09.07.2021 al n.r. Reg. gen. 31520 - Reg. part. 23027

[REDACTED]

- **Qualità della perizia:** - La perizia è stata redatta dal perito Giovanni [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Destinazione - Comune di Mathi, via Trieste n.7/A, in zona urbana, destinata al commercio, costituita da una palazzina in stile neoclassico, sita a tre piani (con piano edicola al piano terra), composta da cinque unità abitative (appartamenti) e situata in piano secondo, dove al piano superiore oltre al vano scala, sono presenti due vani con servizi igienici, uno con bagno e uno con camera da letto con armadio e cantina interrata.

- **Dati catastali :**
 - Comune di Mathi (TO) Catasto Fabbricati:
 - Fg.10 n.886 sub.6 via Trieste n.7/A p.2-S1 Cat.A/3 cl.2 vani 6,5 superficie catastale mq.136 RC. 352,48
- **Valore di Mercato - € 98.122,50**
- **Base d'asta - € 88.300,00**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** il bene è occupato dall'esecutato e dai suoi congiunti

LOTTO 2

- **Quota colpita -** 1/4 della proprietà in capo a PERRI Giovanni in regime di comunione dei beni con ACCORDI

Destinazione – Comune di Mathi, via Trieste n.7/A, in zona periferica rispetto al centro, laboratorio per confezionamento capi di abbigliamento con zona vendita aperta al pubblico. Si tratta di un edificio realizzato negli anni ottanta, elevato ad un piano fuori terra ed uno interrato, con al piano terreno ampio locale vendita e laboratorio, ufficio, spogliatoio e doppi servizi per complessivi mq. 135; al piano interrato, collegato da scala interna, locale magazzino e laboratorio della superficie utile di mq. 128,00.

Esternamente, in aderenza al suddetto fabbricato, locale di deposito della superficie di mq.30,00 circa. L'immobile è libero su tre lati, e non è dotato di area esterna in proprietà, al bene si accede dalla via Trieste attraverso un'area in proprietà a terzi.

Dati catastali :

- Comune di Mathi (TO) Catasto Fabbricati:

Fg.10 n.886 sub.7 via Trieste n.7/A p.T-S1 Cat.D/7 RC. 1187,85

- **Valore di Mercato - € 138.303,00**
- **Base d'asta - € 104.000,00**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** L'immobile è occupato direttamente dall'esecutato, titolare della ditta SAMBER - I PERRI GIOVANNI - ditta individuale, con sede in Mathi via Trieste n.7/A

LOTTO 3

- **Quota colpita -** 1/4 della proprietà in capo a PERRI Giovanni in regime di comunione dei beni con ACCORDI

- **Destinazione** - Comune di Mathi, via Trieste n.7/A, autorimessa al piano interrato, della superficie di mq. 61 circa, e da un locale centrale termica condominiale, comune a tutte unità immobiliari del complesso immobiliare, della superficie di mq. 27.
- **Dati catastali :**
 - Comune di Mathi (TO) Catasto Fabbricati:
Fg.10 n.886 sub.1 via Trieste n.7/A p.2-S1 Cat.C/6 cl.1 mq.90 superficie catastale mq.100 RC. 306,78
- **Valore di Mercato - € 25.718,40**
- **Base d'asta - € 19.300,00**
- **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** sussiste la corrispondenza tra la quota colpita e quella posseduta
- **Documentazione ex art.567:** conforme
- **Continuità delle trascrizioni ex art.2650cc:** vi è continuità delle trascrizioni.
- **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene
- **Sussistenza di iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno essere cancellate
- **Stato di occupazione:** Il bene è occupato dall'esecutato e dai suoi congiunti
- **NOTE:** si evidenzia che la consistenza catastale del fabbricato risulta diversa rispetto a quanto riscontrato in loco, a seguito di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, tali opere potranno in parte essere sanate come meglio descritto nel capitolo inerente la "Regolarità edilizia" alla pag.23.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MATHI (TO) - VIA TRIESTE N.7/A
L'immobile è un appartamento sito al piano interrato, nella parte inferiore della Villa di Mathi, appartenente al complesso immobiliare "Sandro Pertini" di Cavalle Tsa. Il complesso è posto alla via Trieste n. 7/A, in un'area edificata negli anni ottanta, elevata a tre piani fuori terra ed uno interrato, composta da cinque unità abitative.
L'immobile è un appartamento sito al piano interrato, abitato da un'unità immobiliare di mq. 90, costituito da cucina, bagno, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto con armadio, e un piano interrato.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per informazioni e per il contratto è stato effettuato il sopralluogo forzoso.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MATHI (TO) -

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Mathi, centro urbano posto all'inizio delle Valli di Lanzo, comune di piccole dimensioni, con 3.800 abitanti circa, dotato di tutti i servizi, collegato a Torino dalla tangenziale e vicino all'aeroporto "Sandro Pertini" di Caselle T.se.

Il compendio in perizia è situato nel Comune di Mathi alla via Trieste n.7/A, ed è costituito da un laboratorio per confezionamento capi di abbigliamento con zona vendita aperta al pubblico. Si tratta di un edificio realizzato negli anni ottanta, elevato ad un piano fuori terra ed uno interrato, con al piano terreno ampio locale vendita e laboratorio, ufficio, spogliatoio e doppi servizi per complessivi mq. 135; al piano interrato, collegato da scala interna, locale magazzino e laboratorio della superficie utile di mq. 128,00.

Esternamente, in aderenza al suddetto fabbricato, locale di deposito della superficie di mq.30,00 circa. L'immobile è libero su tre lati, e non è dotato di area esterna in proprietà, al bene si accede dalla via Trieste attraverso un'area in proprietà a terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MATHI (TO) - [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Mathi, centro urbano posto all'inizio delle Valli di Lanzo, comune di piccole dimensioni, con 3.800 abitanti circa, dotato di tutti i servizi, collegato a Torino dalla tangenziale e vicino all'aeroporto "Sandro Pertini" di Caselle T.se.

Il compendio è posto alla via Trieste n.7/A, in zona periferica rispetto al centro, ed è costituito da un'autorimessa al piano interrato, della superficie di mq. 61 circa, e da un locale centrale termica condominiale, comune a tutte unità immobiliari del complesso immobiliare, della superficie di mq. 27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

[REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il bene è soggetto dell'esecuzione, apprensione di seguenti esecutari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

I fabbricati sono situati fuori dal centro abitato in area definita come Ase – Aree sature esterne, ove gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti all'utilizzo, al riuso, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti con i seguenti parametri edilizi:

Indice Fondiario: in atto da verificarsi sulla superficie fondiaria del lotto di proprietà alla data di adozione delle presenti norme sulla base di adeguata documentazione catastale e di dettagliato rilievo piano volumetrico;

Allineamenti: in atto

Distanze dai confini: mt.5,00

Altezza massima: mt.10,50

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: R2 residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza – P2 artigianali di servizio – C1 attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari – C4 attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato negli anni ottanta, con le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n.181/76 rilasciata l'1.06.1977 al Sig. PERRI Giovanni per "Nuova costruzione di fabbricato civile e capannone artigianale" con fine lavori del 10.11.1982;

-Concessione in Sanatoria n.307/c (art.31 L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni) rilasciata il 9.12.1996, avente per oggetto la concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in costruzione in ampliamento di un piano destinato ad attività artigianale e costruzione del tetto di copertura di tutta la costruzione relativa ad immobile situato in Mathi via Trieste n.7/A e distinto in Catasto al Fg.10 mappale 479-886", con agibilità del 9.12.1996.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mathi, risulta non vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto è conforme a quello rappresentato nelle suddette pratiche.

Allo stato attuale non risultano certificati di regolare esecuzione degli impianti.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvede alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro (oltre IVA e oneri di Legge).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è posto all'interno di un complesso immobiliare costituito da un condominio di cinque unità abitative, un'autorimessa ed un laboratorio artigianale. Lo stabile non è dotato di un regolamento di condominio, né di una formale tabella millesimale. Le spese comuni come riscaldamento, luce e pulizia scale, vengono ripartite tra tutte le proprietà su una base di calcolo presumibilmente imputata alla superficie dei locali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Mathi (TO) - [REDAZIONE]

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

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 [redacted], appartenente ai seguenti eredi:

- [redacted]

[redacted]

- [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

CONFINI

L'immobile al piano terreno confina su tre lati con l'area di corte di proprietà di terzi, e su un lato con l'unità immobiliare al Fg.10 n.886 sub.5, al piano interrato con il terrapieno su tre lati e con l'autorimessa al lotto 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio zona vendita e accessori	134,85 mq	159,80 mq	1,00	159,80 mq	342,00 m	Terreno
Magazzino	128,35 mq	133,90 mq	0,60	80,34 mq	265,00 m	Interrato
Deposito esterno	29,60 mq	34,30 mq	0,33	11,32 mq	2,55 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				251,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 251,46 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. Prot.33, Part. anno 1983 Categoria C3
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 886, Sub. 7 Categoria C3 Cl.2, Cons. 257 Rendita € 477,82 Piano T
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 10, Part. 886, Sub. 7 Categoria D7 Superficie catastale , mq Rendita € 1.187,85 Piano T-S1

I titolari catastali rispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	886	7		D7				1187,85 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste la rispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Trieste, attraverso cortile di proprietà esclusiva [REDACTED]

[REDACTED] risulta proprietaria in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] a [REDACTED]

L'atto prevedeva la vendita anche del cortile come di seguito precisato: "E' compresa nella vendita l'area circostante il fabbricato compendiante le unità immobiliari di cui sopra: area costituente porzione dell'ente urbano di cui al Foglio 10 n.886 e costituente pertinenza esclusiva degli alloggi di cui al presente atto, con esclusione di ogni diritto sull'area stessa in favore delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra, come da espressa esclusione contenuta negli atti a rogito [REDACTED]"

Ne segue che il compendio oggetto in esecuzione non abbia quote di proprietà sull'area esterna ma solamente le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Il fabbricato principale è stato ultimato nel 1980, ha struttura portante con pilastri e travi in c.a., solai interpiano e di copertura latero-cementizi, il solaio di copertura è rivestito con guaina catramata impermeabilizzante; la muratura perimetrale è in laterizio.

FINITURE Le facciate esterne sono realizzate con mattoni a vista "paramano", il cornicione della copertura e la zoccolatura sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice, dotati di grate metalliche; le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro.

I pavimenti interni al piano terreno sono tutti realizzati con mattonelle il klinker, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Al piano terreno la pavimentazione è in calcestrutto con superficie a vista e finitura liscia.

La scala di collegamento tra i due piani è in metallo.

IMPIANTI L'immobile risulta dotato di impianto idrico ed elettrico; l'impianto di riscaldamento è centralizzato sull'intero immobile ed è alimentato da una caldaia a pellet posta al piano interrato, all'interno dell'autorimessa di cui al BENE 3

Per quanto riguarda gli impianti non sono stati reperiti i certificati di regolare esecuzione.

MAGAZZINO ESTERNO

Il magazzino esterno è stato realizzato nel 1982, ha struttura portante in c.a., muratura esterna in mattoni, copertura ad una falda con orditura in legno e tegole in laterizio del tipo "marsigliesi" e pannello isolante sottostante. Ha finiture al rustico con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, serramenti metallici ed impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato [REDACTED]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

[REDACTED]

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Mathi (TO) - [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

L'autorimessa confina sui due lati con l'area di corte, con l'unità al Fg.10 n.886 sub.7, con il vano scala e con la cantina al Fg.10 n.886 sub.4.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	60,70 mq	70,40 mq	1,00	70,40 mq	325,00 m	Seminterrato
Centrale termica comune	26,75 mq	33,25 mq	0,30	9,97 mq	325,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				80,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,37 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. Prot.27, Part. anno 1983 Categoria C6
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 886, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 100 mq Rendita € 306,78 Piano S1

I titolari catastali rispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	886	1		C6	1	90	100 mq	306,78 €	S1	

Non sussiste corrispondenza tra quanto esistente in loco e quanto riporta la planimetria catastale, in quanto all'interno dell'autorimessa è stata realizzata una centrale termica.

Trattandosi di opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi (come più avanti illustrato), a seguito della sanatoria, sarà necessaria la redazione della pratica di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Si segnala, come già descritto, che all'interno dell'autorimessa è stata realizzata la centrale termica condominiale, che serve sia le unità oggetto di esecuzione, che quelle in proprietà a terzi e non oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa si trova in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Trieste, attraverso cortile di proprietà esclusiva [REDAZIONE]

[REDAZIONE] risulta proprietaria in forza dell'atto di compravendita [REDAZIONE]

[REDAZIONE] nel quale [REDAZIONE]

L'atto prevedeva la vendita anche del cortile come di seguito precisato: "E' compresa nella vendita l'area circostante il fabbricato compendiante le unità immobiliari di cui sopra: area costituente porzione dell'ente urbano di cui al Foglio 10 n.886 e costituente pertinenza esclusiva degli alloggi di cui al presente atto, con esclusione di ogni diritto sull'area stessa in favore delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra, come da espressa esclusione contenuta negli atti a [REDAZIONE]

Ne segue che il compendio oggetto in esecuzione non abbia quote di proprietà sull'area esterna ma solamente le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è posta all'interno del fabbricato condominiale, realizzato all'inizio degli anni ottanta, la porzione di immobile ha struttura portante con pilastri e travi in c.a. , solao latero-cementizi e muratura perimetrale in c.a.

FINITURE

L'accesso all'autorimessa avviene da una rampa esterna in cemento, il portone d'ingresso è in metallo con apertura a due battenti, la pavimentazione interna è in calcestrutto con superficie a vista e finitura liscia, le pareti sono intonacate.

Una porzione dell'autorimessa è stata adibita a centrale termica condominiale, i nuovi spazi sono stati suddivisi con tramezzature realizzate con blocchi in calcestruzzo aerato (gasbeton), le porte di accesso alla zona centrale termica sono in metallo preverniciato del tipo taglia-fuoco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'autorimessa viene utilizzata [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11.02.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

geometra Patrizia Vallo
Studio Tecnico Associato a3, piazza Mazzini n.7 - 10014 Caluso (TO) - tel. 011.9831661

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 09/07/2021
Reg. gen. 31520 - Reg. part. 23027
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MATHI (TO) - [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 09/07/2021
Reg. gen. 31520 - Reg. part. 23027
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MATHI (TO) - [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 09/07/2021
Reg. gen. 31520 - Reg. part. 23027
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



