

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2017 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2017 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.377,40	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 25/09/2020, il sottoscritto **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Montello n.3 (nella realtà n.11), piano 4 (quinto fuoriterza)-S1

L'immobile oggetto di perizia e' situato al civico n. 11 (nonostante nei documenti catastali sia indicato come n.3) di Via Montello nel comune di Venaria Reale (TO).

Come riportato nell' art. "TAV.3.2.1" delle N.t.a. allegato del vigente P.R.G.C. di Venaria Reale, e' sito in area "DISTRETTI DR1, NUMERO Br 5/3/8 " ossia in "Area normativa totalmente o parzialmente edificata".

Trattasi di un appartamento al piano quarto (quinto fuoriterza), facente parte di un condominio di civile abitazione a cinque piani fuoriterza (i cui locali al piano terra sono destinati ad attivita' commerciali), con androne e corpo scala/ascensore comune di accesso.

L' appartamento si affaccia ad ovest su via Montello, a est si affaccia su cortile comune, a sud confina con vano scala-ascensore/androne comune e a nord confina con altro alloggio.

All' immobile si accede da Via Montello.

Con ingresso posto a sud, nell' appartamento vi e' un ingresso centrale con ripostiglio, un bagno, un soggiorno con accesso al balcone est, un cucinino, una camera con accesso al balcone ovest.

Annesso all'appartamento la cantina di pertinenza al piano interrato alla quale si accede tramite vano scala comune e corridoi comuni. La cantina confina a sud, ad est e ad ovest con altre cantine, a nord con corridoio comune.

L' edificio e' in zona centrale, con vista dall' affaccio di via Montello sulla Reggia di Venaria, ben servito e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Il bene in oggetto e' catastalmente censito al N.C.E.U., Comune L727, F.25, Part. 981, sub.25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L' accesso e' stato effettuato congiuntamente alla presenza del CTU e del Custode dei Beni.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Montello n.3 (nella realtà n.11), piano 4 (quinto fuoriterza)-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L' appartamento si affaccia ad ovest su via Montello, a est si affaccia su cortile comune, a sud confina con vano scala-ascensore/androne comune e a nord confina con altro alloggio.

La cantina confina a sud, ad est e ad ovest con altre cantine, a nord con corridoio comune.

All' immobile si accede da Via Montello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	quarto
balcone est	3,00 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	0,00 m	quarto
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,00 m	interrato
balcone ovest	3,60 mq	3,60 mq	0,40	1,44 mq	0,00 m	quarto

Totale superficie convenzionale:	58,84 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	58,84 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1984 al 21/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 981, Sub. 25 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Piano 4
Dal 21/07/1989 al 22/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 981, Sub. 25 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale totale 55 mq, totale escluse le aree scoperte 53 m mq Rendita € 309,87 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come periodo di proprietà dell' immobile oggetto di pignoramento relativa a **** Omissis **** si assume come data finale la data del 22/05/2017 data relativa alla presentazione della nota di trascrizione del pignoramento.

Per la situazione degli intestati antecedente all'impianto meccanografico si veda la visura storica per immobile allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	981	25		A3	4	3 vani	totale 55 mq, totale escluse le aree scoperte 53 m mq	309,87 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Sebbene ininfluente ai fini della vendita, per pura precisazione si pone nota al fatto che la cantina al piano interrato, presente nella rappresentazione della planimetria catastale, non è menzionata nella visura storica per immobile nella stringa dedicata all'indirizzo dell'immobile: non appare infatti segnato il piano interrato, bensì solamente il piano quarto.

PRECISAZIONI

Quanto indicato nei punti precedenti è frutto di sopralluogo sul posto, dell'analisi delle concessioni comunali, dell'analisi delle visure e planimetrie catastali, della visione delle note di trascrizione reperite presso la conservatoria e dell'analisi dei certificati notarili.

PATTI

Non risultano in essere contratti di locazione o altri vincoli a favore di terzi.

STATO CONSERVATIVO

In generale, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Come riportato nella parte seconda del regolamento condominiale (che si allega), i beni comuni all'immobile oggetto di pignoramento sono: "indivisibili ed inalienabili fra tutti i condomini comproprietari dell'edificio in oggetto nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa: 1'area su cui sorge il fabbricato e il cortile quale perimetrata dalle lettere A E F G H A nella planimetria generale; le strutture portanti i muri, i pilastri fatto salvo quanto detto nel capitolo "Proprietà particolari"; le murature interne, esclusi i divisori fra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi, e divisori fra contigue unità, immobiliari che sono di proprietà comune dei condomini contigui; le facciate, comprese le ringhiere e parapetti dei balconi; il porticato; le scale dai piani cantina ai piani superiori, con relative pareti, pavimenti, finestre esterne ed impianto di illuminazione delle stesse; i corridoi di disimpegno delle cantine al piano sotterraneo; l'impianto di energia elettrica nella sua distribuzione generale in conformità alle norme della società fornitrice e sino ai contatori che sono di proprietà della società fornitrice stessa; l'impianto del gas come sopra; 1'impianto dell'acqua, costituito da tutte le reti di tubazione, alimentazione serventi l'edificio; gli impianti degli ascensori e precisamente i locali macchine, i macchinari, le cabine, le porte d'accesso dai ripiani alle cabine, i rinvii, con i relativi locali siti al piano cantinato e sottotetto; l'impianto di riscaldamento sino al punto di diramazione nei locali di proprietà dei singoli condomini; i condotti delle fognature bianche e nere insistenti nell'edificio sino alla tubolare di proprietà del lotto "B"; il locale in cui ha sede l'impianto di riscaldamento dell'edificio e del lotto "B"; tutti quei manufatti che servono all'uso ed al godimento comune, tubi pluviali di discesa, canno per le spazzature, cornici e cornicioni e simili. La casa non è dotata di portineria né di alloggio

per il portiere. Il diritto di sopraelevazione dell'edificio è un diritto condominiale che potrà essere esercitato, se consentito dalle competenti autorità, solo con il consenso unanime di tutti i condomini.

Proprietà particolari: La metà esterna del muro di fabbrica di confine con la proprietà **** Omissis **** (lato di notte) è esclusa dalle parti condominiali comuni, e riservata in proprietà ai signori **** Omissis **** con facoltà di cessione a terzi, facendo proprie le relative indennità.

Il lastrico solare sovrastante il porticato appartiene ai proprietari degli alloggi al piano primo (secondo f.t.) secondo le divisioni praticate di fatto. Il sottotetto appartiene in proprietà ai signori **** Omissis **** con facoltà di cessione per porzioni o per intero ai condomini: la porzione di sottotetto quale risulterà invenduta eseguita l'ultima vendita delle unità immobiliari che compongono l'edificio resterà di proprietà condominiale.

I sottotetti restano gravati sin d'ora a favore del condominio delle servitù di passaggio per antenne televisive e ispezione alle stesse, nonché per la manutenzione del tetto."

Come riportato nel regolamento condominiale e nei prospetti che si allegano, al Bene1 competono 45,20/1000 per la quota di ascensore, e 18,50/1000 per la quota di spese generali e manutenzione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare.

In ogni caso, si rimanda alla parte prima dell'allegato regolamento di condominio per quanto riguarda le servitù generali dell'intero condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento: fine anni '60.

Fondazioni dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento: presumibilmente in c.a.

L'altezza interna utile è di 3,00 m nell'appartamento, di 3,00 m nella cantina al piano interrato.

Strutture verticali: muratura perimetrale a cassa vuota -spessore muri esterni 45cm circa- e struttura portante in c.a. Nessun isolamento.

Il solaio dell'appartamento confina superiormente con zona non riscaldata (sottotetto non abitabile) e inferiormente con zona riscaldata (appartamento al piano inferiore)

Copertura dell'edificio: a due falde, orditura n.d.

Manto di copertura dell'edificio: in coppi

Pareti esterne e interne:

- le pareti esterne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate e, in alcune porzioni di edificio, rivestite da mattoncini;
- le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, stato conservativo discreto.

Pavimentazione:

- pavimentazione in marmo nell'atrio di ingresso comune, nei pianerottoli e nel vano scala/ascensore comune di accesso ai piani superiori

-alzate e pedate in marmo nella scala comune di accesso ai piani
-pavimento in lastre di marmo formato medio-grande rettangolare nell'ingresso, in marmette di graniglia formato quadrato dimensione media nel soggiorno, nel cucinino e nella camera, in piastrelle di ceramica quadrate medio formato nel bagno, tutti in buono stato di conservazione.
-pareti rivestite con piastrelle quadrate in ceramica chiara formato medio h 2.20m con cornice decorativa nel bagno e pareti rivestite con piastrelle quadrate in ceramica bianca formato piccolo h 1.50m nel cucinino.

Tutti i rivestimenti sono in stato di conservazione buono.

Infissi esterni:

La porta d'ingresso al condominio e' a due ante, in materiale metallico e vetro, in buono stato.

Il portone di ingresso all'abitazione e' in legno, buono stato.

Il sistema di oscuramento e' a tapparelle in pvc, in discreto stato.

I serramenti dell'abitazione sono in materiale metallico e vetro singolo, cattivo stato.

Infissi interni: tutte le porte interne sono in legno e vetro, a battente, in discreto stato di conservazione.

Volte: non presenti.

Balconi: un balcone con accesso dal soggiorno, sul lato est, con parapetto metallico in buono stato, pavimentato con piastrelle simil cotto rettangolare piccolo formato; illuminato. Un secondo balcone con accesso dalla camera, sul lato ovest, con parapetto metallico e pannelli vetrati, in buono stato, pavimentato con piastrelle simil cotto rettangolare piccolo formato e cornice in lastre di pietra; non illuminato.

Impianti: l'appartamento e' dotato di impianto elettrico con contatore esterno situato al piano interrato, di interruttore salvavita interno sul muro lato ingresso, di citofono, di impianto di riscaldamento centralizzato con caloriferi (ciascuno fornito di contabilizzatore di kcalorie) e di impianto idrico. Il locale Centrale Termica e contatori generali sono al piano interrato. Il boiler e' interno, situato a parete nel cucinino.

Non sono disponibili certificazioni degli impianti.

Androne comune di ingresso: pavimentato in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, buono stato; illuminato a soffitto cosi' come i pianerottoli.

Vano Scala comune: in c.a., in buono stato conservativo, scala con alzate e pedate rivestite in marmo.

Ringhiera della scala in ferro verniciato e mancorrente in pvc.

E' presente un ascensore che serve dal piano terra al piano quarto.

Cantina: situata al piano interrato. L'accesso avviene tramite scala comune dal piano terra d'ingresso e successivi corridoi. La scala verso il piano seminterrato ha alzate e pedate in battuto di cemento e mancorrente in alluminio, ed e' illuminata, come i corridoi di accesso alle cantine, da plafoniera a soffitto. La porta della cantina (identificata col n.14) e' in ferro con chiusura a lucchetto. La cantina e' cieca. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono al grezzo, mattoni a vista. E' dotata di impianto elettrico, con interruttore luce interno e illuminazione a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dall' esecutato e dalla famiglia (moglie e due figli minori) e dal padre dell' esecutato.

Gli occupanti possiedono inoltre un gatto.

PROVENIENZE VENTENNALI

La provenienza del bene in capo all'esecutato deriva dalla successione legittima della madre sig.ra **** Omissis **** nata ad Adelfia il 3 aprile 1945 e deceduta a venaria Reale il 21 luglio 1989 (denuncia di successione registrata a Torino il 10 gennaio 1990 ai n.41 vol. 6341) correttamente menzionata nella visura storica per immobile che si allega. Non reperibile alcuna accettazione tacita di eredità. A tal proposito, nell'Ordinanza del 3 ottobre 2019 reperita nel fascicolo della procedura il G.E. stabilisce che, per circostanze descritte in tale documento, l'esecutato deve essere dichiarato erede puro e semplice della sig.ra **** Omissis ****, dichiarando l'intervenuta accettazione dell'eredità. Nonostante nella suddetta Ordinanza sia stato ordinato da parte del G.E. "al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di eseguire la trascrizione della presente ordinanza con esonero da ogni sua responsabilità" (cit.), nelle ispezioni ipotecarie allegate ed effettuate per nominativi (esecutato e madre) e sino alla data del 14/10/2020, non compare tale trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO2 aggiornate al 14/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Torino 2 il 13/01/1998
Reg. gen. 750 - Reg. part. 87
Quota: 1/1
Importo: € 56.810,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 28.405,13
Percentuale interessi: 12,96 %
Rogante: Paolo Demaria
Data: 24/12/1997
N° repertorio: 65296
Note: Presenza di condizione risolutiva - Durata 9 anni 11 mesi 30 giorni Elenco macchinari e pertinenze - Numero titoli di credito garantiti 56. Gli importi relativi al Capitale e al Totale sono espressi in Lire e sono dunque stati convertiti dalla scrivente CTU in Euro per la compilazione di suddetto format.

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TORINO2 il 22/05/2017

Reg. gen. 20168 - Reg. part. 13471

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in:

- Euro 294,00 per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.
- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie.
- Euro 59,00 per imposta di bollo.
- 0,50% sul valore di ogni iscrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione ricade in area "DISTRETTI DR1, NUMERO Br 5/3/8 " ossia in "Area normativa totalmente o parzialmente edificata".

L'area è disciplinata dall' art. "TAV.3.2.1" delle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. del comune di Venaria Reale.

Per delucidazioni e approfondimenti si demanda allo stralcio di N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate del P.R.G.C. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte dall' Ufficio Tecnico Comunale di Venaria Reale non è emersa, in riferimento all' immobile in oggetto e al ventennio antecedente la data del pignoramento, alcuna pratica edilizia.

Si riportano comunque le pratiche edilizie originarie riguardanti la costruzione dell'intero edificio in cui e' inserito il Bene pignorato:

- P.E. N. 82/63 : PERMESSO DI COSTRUZIONE n.795 del 24/6/1963,
Oggetto: CASA D'ABITAZIONE E NEGOZI CON BASSO FABBRICATO NEL CORTILE
- PERMESSO DI ABITAZIONE (dello stabile) P.E. N. 82/63 del 15/9/1964
- P.E. N. 343/67 : PERMESSO DI COSTRUZIONE n.1268 del 31/5/1967,
Oggetto: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUZIONE N.795
- PERMESSO DI AGIBILITA'(delle autorimesse) P.E. N. 343/67 del 21/5/1970

Per i dettagli relativi alle pratiche sopra citate e per le piante relative al bene oggetto di pignoramento si vedano i file allegati.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione fatta eccezione per la dimensione del ripostiglio, indicata in planimetria con una superficie maggiore di quella effettivamente di pertinenza dell'appartamento. Per quanto riguarda la cantina, nella planimetria comunale al piano interrato risultano indicati solo dei locali ripostiglio. E' probabile che la suddivisione di tali locali ripostiglio in cantine di dimensioni inferiori sia stata realizzata ma mai dichiarata in variante di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.845,53

Come riportato nel regolamento condominiale e nei prospetti che si allegano, al Bene1 competono 45,20/1000 per la quota di ascensore, e 18,50/1000 per la quota di spese generali e manutenzione ordinaria.

Si riporta qui di seguito (e si allega alla presente perizia la comunicazione via e-mail ricevuta dall'amministratore di condominio) il riepilogo degli importi relativi alle spese condominiali in capo all'esecutato, come calcolato dall'amministratore di condominio:

Saldo Gestione 18/19 € -1004,89 (a debito)

Versamenti ricevuti da scorporare dal saldo 18/19: € 500,00 il 03/02/20, € 250,00 il 20/03/20

Rimanenza saldo a debito € -254,89

Gestione Ordinaria 19/20 - preventivo - € 1.340,38

Gestione Riscaldamento 19/20 - preventivo - € 848,76

Quota per ammodernamento ascensori € 401,50

Il totale da versare è € 2.845,53 - salvo conguaglio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si e' scelto di formare un Lotto Unico poiché oggetto di pignoramento sono un appartamento con annessa cantina di pertinenza (Bene1).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Montello n.3 (nella realtà n.11), piano 4 (quinto fuoriterra)-S1

L'immobile oggetto di perizia e' situato al civico n. 11 (nonostante nei documenti catastali sia indicato come n.3) di Via Montello nel comune di Venaria Reale (TO). Come riportato nell' art. "TAV.3.2.1" delle N.t.a. allegato del vigente P.R.G.C. di Venaria Reale, e' sito in area "DISTRETTI DR1, NUMERO Br 5/3/8 " ossia in "Area normativa totalmente o parzialmente edificata". Trattasi di un appartamento al piano quarto (quinto fuoriterra), facente parte di un condominio di civile abitazione a cinque piani fuoriterra (i cui locali al piano terra sono destinati ad attivita' commerciali), con androne e corpo scala/ascensore comune di accesso. L' appartamento si affaccia ad ovest su via Montello, a est si affaccia su cortile comune, a sud confina con vano scala-ascensore/androne comune e a nord confina con altro alloggio. All' immobile si accede da Via Montello. Con ingresso posto a sud, nell' appartamento vi e' un ingresso centrale con ripostiglio, un bagno, un soggiorno con accesso al balcone est, un cucinino, una camera con accesso al balcone ovest. Annesso all'appartamento la cantina di pertinenza al piano interrato alla quale si accede tramite vano scala comune e corridoi comuni. La cantina confina a sud, ad est e ad ovest con altre cantine, a nord con corridoio comune. L' edificio e' in zona centrale, con vista dall' affaccio di via Montello sulla Reggia di Venaria, ben servito e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. Il bene in oggetto e' catastalmente censito al N.C.E.U., Comune L727, F.25, Part. 981, sub.25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 981, Sub. 25, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 97.086,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Montello n.3 (nella realtà n.11), piano 4 (quinto fuoriterra)-S1	58,84 mq	1.650,00 €/mq	€ 97.086,00	100,00%	€ 97.086,00
Valore di stima:					€ 97.086,00

Valore di stima: € 97.086,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 87.377,40

Il valore commerciale dei beni pignorati e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarita' della zona oltre che dalla facilita' di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarita' geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitu', suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell' offerta con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dell' Agenzia delle Entrate.

Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta determinare l' attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il piu' probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

Si applica un abbattimento forfettario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all' assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'esecutato abita con la famiglia (moglie e due figli minori) e il padre nel bene oggetto di pignoramento.

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.

Cascinette d'Ivrea, li 20/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - zona PRG e articolo NTA
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - foto Bene1
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Perizia versione Privacy
- ✓ Planimetrie catastali

- ✓ Visure e schede catastali - visure storiche per immobile
- ✓ Concessione edilizia - Pratiche edilizie
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio e prospetto spese

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Montello n.3 (nella realtà n.11), piano 4 (quinto fuoriterza)-S1
L'immobile oggetto di perizia e' situato al civico n. 11 (nonostante nei documenti catastali sia indicato come n.3) di Via Montello nel comune di Venaria Reale (TO). Come riportato nell' art. "TAV.3.2.1" delle N.t.a. allegato del vigente P.R.G.C. di Venaria Reale, e' sito in area "DISTRETTI DR1, NUMERO Br 5/3/8 " ossia in "Area normativa totalmente o parzialmente edificata". Trattasi di un appartamento al piano quarto (quinto fuoriterza), facente parte di un condominio di civile abitazione a cinque piani fuoriterza (i cui locali al piano terra sono destinati ad attivita' commerciali), con androne e corpo scala/ascensore comune di accesso. L' appartamento si affaccia ad ovest su via Montello, a est si affaccia su cortile comune, a sud confina con vano scala-ascensore/androne comune e a nord confina con altro alloggio. All' immobile si accede da Via Montello. Con ingresso posto a sud, nell' appartamento vi e' un ingresso centrale con ripostiglio, un bagno, un soggiorno con accesso al balcone est, un cucinino, una camera con accesso al balcone ovest. Annesso all'appartamento la cantina di pertinenza al piano interrato alla quale si accede tramite vano scala comune e corridoi comuni. La cantina confina a sud, ad est e ad ovest con altre cantine, a nord con corridoio comune. L' edificio e' in zona centrale, con vista dall' affaccio di via Montello sulla Reggia di Venaria, ben servito e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. Il bene in oggetto e' catastalmente censito al N.C.E.U., Comune L727, F.25, Part. 981, sub.25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 981, Sub. 25, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: La costruzione ricade in area "DISTRETTI DR1, NUMERO Br 5/3/8 " ossia in "Area normativa totalmente o parzialmente edificata". L'area è disciplinata dall' art. "TAV.3.2.1" delle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. del comune di Venaria Reale. Per delucidazioni e approfondimenti si demanda allo stralcio di N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate del P.R.G.C. vigente.

Prezzo base d'asta: € 87.377,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.377,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Montello n.3 (nella realtà n.11), piano 4 (quinto fuoriterra)-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 981, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	58,84 mq
Stato conservativo:	In generale, l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L' immobile oggetto di perizia e' situato al civico n. 11 (nonostante nei documenti catastali sia indicato come n.3) di Via Montello nel comune di Venaria Reale (TO). Come riportato nell' art. "TAV.3.2.1" delle N.ta. allegato del vigente P.R.G.C. di Venaria Reale, e' sito in area "DISTRETTI DR1, NUMERO Br 5/3/8 " ossia in "Area normativa totalmente o parzialmente edificata". Trattasi di un appartamento al piano quarto (quinto fuoriterra), facente parte di un condominio di civile abitazione a cinque piani fuoriterra (i cui locali al piano terra sono destinati ad attivita' commerciali), con androne e corpo scala/ascensore comune di accesso. L' appartamento si affaccia ad ovest su via Montello, a est si affaccia su cortile comune, a sud confina con vano scala-ascensore/androne comune e a nord confina con altro alloggio. All' immobile si accede da Via Montello. Con ingresso posto a sud, nell' appartamento vi e' un ingresso centrale con ripostiglio, un bagno, un soggiorno con accesso al balcone est, un cucinino, una camera con accesso al balcone ovest. Annesso all'appartamento la cantina di pertinenza al piano interrato alla quale si accede tramite vano scala comune e corridoi comuni. La cantina confina a sud, ad est e ad ovest con altre cantine, a nord con corridoio comune. L' edificio e' in zona centrale, con vista dall' affaccio di via Montello sulla Reggia di Venaria, ben servito e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. Il bene in oggetto e' catastalmente censito al N.C.E.U., Comune L727, F.25, Part. 981, sub.25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dall' esecutato e dalla famiglia (moglie e due figli minori) e dal padre dell' esecutato. Gli occupanti possiedono inoltre un gatto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Torino 2 il 13/01/1998

Reg. gen. 750 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 56.810,26

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

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

Capitale: € 28.405,13

Percentuale interessi: 12,96 %

Rogante: Paolo Demaria

Data: 24/12/1997

N° repertorio: 65296

Note: Presenza di condizione risolutiva - Durata 9 anni 11 mesi 30 giorni Elenco macchinari e pertinenze - Numero titoli di credito garantiti 56. Gli importi relativi al Capitale e al Totale sono espressi in Lire e sono dunque stati convertiti dalla scrivente CTU in Euro per la compilazione di suddetto format.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TORINO2 il 22/05/2017

Reg. gen. 20168 - Reg. part. 13471

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****