



TRIBUNALE DI IVREA

N.R.G.E.: 10/2025 + 193/2025
Udienza 12/06/2026
Giudice Dott.ssa Stefania FROJO

PERIZIA IMMOBILIARE

sostitutiva

Versione privacy

Quadro Riassuntivo:

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: Torino 2 il 24/01/2025 RG 2911 RP 2267
e Torino 2 il 16/10/2025 RG 45163 RP 33333

QUOTA COLPITA: 1/1 della piena proprietà.

UBICAZIONE e DATI CATASTALI. (Lotto U)

Venaria Reale, Fg.20 n.133 sub.1 "abitazione PT", sub.11 "abitazione P1", sub.4 "autorimessa",
sub.5 "autorimessa", sub.6 "autorimessa".

V. MERCATO IMMOBILE: €. 204.687,00 (Lotto Unico)

V. BASE D'ASTA: €. 177.218,30 (Lotto Unico)

CORRISPONDENZA QUOTA: la quota colpita corrisponde a quella posseduta

COMPROPR. NON ESECUTATI: non sussistono

DOC. EX ART. 567 CPC: conforme

CONTINUITA' TRASCRIZ: **sussiste continuita' nelle trascrizioni.**

DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI: /

ISCRIZIONI TRASCRIZIONI: le formalità pregiudizievoli esistenti potranno essere
cancellate alla vendita.

OCCUPAZIONE: il piano 1° è occupato dall'esecutata.

NOTE: *considerando complessivamente le E.I. 10/2025 e 193/252 sono stati attribuiti
valori maggiori rispetto alla sola 10/2025 poiché il cortile risulta ora esclusivo del
Lotto Unico.*

Tel. Ufficio: 0125/57236 Cell.: 347.7565366
Email: geo.stratta@iol.it sito: http://studiostratta.xoom.it

Via P. Cossavella n°3, 10012 - BOLLENGO (TO)
C.F.: STRPLA76R13E379G - P.IVA: 08212110012

STUDIO TECNICO

GEOM. PAOLO STRATTA



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stratta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 + 193/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	9
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	11
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	12
Consistenza	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	13

Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	14
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	17
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	17
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	20
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	20
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	21
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	21
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	22
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	22

Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	24
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	25
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	29
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	34
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	35

Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	36
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	38
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	39
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	39
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	39
Stima / Formazione lotti.....	41
Riepilogo bando d'asta	46
Lotto Unico	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.....	48
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 177.218,30	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	51
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	51
Bene N° 3 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	52
Bene N° 4 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	52
Bene N° 5 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2.....	52

All'udienza del 20/02/2025 per E.I. 10/2025 e del 16/01/2026 per E.I. 193/2025, il sottoscritto Geom. Stratta Paolo, con studio in Via P. Cossavella, 3 - 10012 - Bollengo (TO), email: geo.stratta@iol.it, PEC paolo.stratta@geopec.it, Tel. 347 75 65 366, Fax 0125 57 236, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2025 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 Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Appartamento al piano terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, con cantina nell'interrato e wc esterno in disuso. L'accesso può avvenire direttamente dalla viabilità oppure dalla corte. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne riviste limitatamente a questo bene nel 2013.

L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno.

La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq..

Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale.

Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km.

I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Appartamento al piano primo, composto da cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, bagno, 3 balconcini sulla viabilità ed 1 verso la corte interna con wc in disuso. Completa la dotazione un locale cantina al piano interrato. L'accesso avviene attraverso la corte ed il vano scale comune. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne risalenti prevalentemente all'epoca costruttiva.

L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno.

La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq..

Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale.

Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km.

I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolero. La collocazione è a ridosso del cancello, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera.

Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolero. La collocazione è centrale, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera.

Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolero. La collocazione è verso sud addossata ad edificio di altra ditta, con accesso a raso dalla corte mediante portone in legno a 2 ante.

Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata in base ai certificati anagrafici che si allegano, risulta di stato libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata in base ai certificati anagrafici che si allegano, risulta di stato libero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata in base ai certificati anagrafici che si allegano, risulta di stato libero.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata in base ai certificati anagrafici che si allegano, risulta di stato libero.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata in base ai certificati anagrafici che si allegano, risulta di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'appartamento confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con la Via Stefanat, la Via Pairolero, la corte comune Fg.20 n.133 sub.13, vano scale comune Fg.20 n.133 sub.12 e ancora la corte comune sub.13. La cantina al piano interrato confina con altra cantina (parte del bene n.2 di questa procedura) e vano scale comune sub.12.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'appartamento confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con la Via Stefanat, la Via Pairolero, la corte comune Fg.20 n.133 sub.13, vano scale comune Fg.20 n.133 sub.12 e ancora la corte comune sub.13. La cantina al piano interrato confina con altra cantina (parte del bene n.1 di questa procedura) e vano scale comune sub.12.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'autorimessa confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con la corte, la Via Pairolero, autorimessa sub.5 e ancora la corte.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'autorimessa confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: autorimessa sub.4, la Via Pairolero, autorimessa sub.6 e la corte.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'autorimessa confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: autorimessa sub.5, la Via Pairolero, sub.9 di altra ditta e la corte.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,85 m	T
Cantina	12,90 mq	17,80 mq	0,20	3,56 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dalle planimetrie castali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi, controllate altresì con rilievo in loco dallo scrivente.

La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,85 m	1
Cantina	20,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,20 m	S1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dalle planimetrie castali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi, controllate altresì con rilievo in loco dallo scrivente.

La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,60 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici utili sono state rilevate in loco dallo scrivente, mentre quelle lorde ricavate dagli elaborati catastali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi.

La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	10,90 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici utili sono state rilevate in loco dallo scrivente, mentre quelle lorde ricavate dagli elaborati catastali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi.

La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici utili sono state rilevate in loco dallo scrivente, mentre quelle lorde ricavate dagli elaborati catastali agli atti, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi.

La superficie del cortile non viene conteggiata poiché comune ai beni oggetto di procedura ma viene ricompresa nell'assegnazione dei singoli valori unitari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1986 al 17/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano S1-T
Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 19/12/2013 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 278,89 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1986 al 17/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 2 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 4,5 Piano S1-1
Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-1
Dal 09/08/2008 al 16/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-1
Dal 16/12/2013 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-1
Dal 19/12/2013 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 278,89 Piano S1-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1986 al 17/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 157, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 0,10 Piano T
Dal 17/12/1988 al 08/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 157, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 79,95 Piano T
Dal 08/01/2007 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 79,95 Piano T
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 79,95 Piano T

Dal 19/12/2013 al 28/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 79,95 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1986 al 17/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 157, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 0,09 Piano T
Dal 17/12/1988 al 08/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 157, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 73,29 Piano T
Dal 08/01/2007 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 73,29 Piano T
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 73,29 Piano T
Dal 19/12/2013 al 28/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 13 mq Rendita € 73,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1986 al 17/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 157, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 0,09

		Piano T
Dal 17/12/1988 al 08/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 157, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 73,29 Piano T
Dal 08/01/2007 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 73,29 Piano T
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 73,29 Piano T
Dal 19/12/2013 al 28/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 18 mq Rendita € 73,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	133	1		A4	2	4,5	78 mq	278,89 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

Si segnala che nella planimetria è sfuggita la rappresentazione grafica del balconcino al piano primo, unitamente a quella della porta-finestra che gli dà accesso dal vano scale. Essendo il balconcino parte del bene

comune non censibile vano scale, e non esclusivo del bene, lo stesso poteva anche non essere rappresentato nella planimetria della singola u.i. (spesso ci si limita alla scritta b.c.n.c. senza rappresentazione).

Nell'elaborato planimetrico agli atti, che è un documento schematico in scala 1:500 e che riporta la suddivisione in u.i. e b.c.n.c., i balconi non sono rappresentati come spesso accade e come è ammesso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	133	11		A4	2	4,5	83 mq	278,89 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	133	4		C6	4	12	15 mq	79,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	133	5		C6	4	11	13 mq	73,29 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	133	6		C6	4	11	18 mq	73,29 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo. Si riscontrano tuttavia tracce di infiltrazioni da acqua condotta, rappresentate da "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto, per probabili perdite dal lavandino della soprastante cucina del bene n.2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo. Risulta una perdita proveniente dallo scarico del lavandino della cucina, che si manifesta con "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto sottostante del bene n.1 di questa procedura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare si evidenziano i beni comuni non censibili Fg.20 n.133 sub.12, scala comune ai sub.1 e 11, Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, sia il vano scale che la corte risulteranno di fatto esclusive del lotto.

Attualmente risultano in comune le utenze domestiche fra i due appartamenti.

Si segnala quale parte comune il balconcino al piano primo, accessibile da porta-finestra sul b.c.n.c. ad uso vano scale, sfuggito unitamente al serramento nelle-rappresentazioni grafiche catastali, ma anch'esso risalente alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolare poiché precedente al 01/09/1967

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine.

In particolare si evidenziano i beni comuni non censibili Fg.20 n.133 sub.12, scala comune ai sub.1 e 11, Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, sia il vano

scale che la corte risulteranno di fatto esclusive del lotto.

Attualmente risultano in comune le utenze domestiche fra i due appartamenti.

Si segnala quale parte comune il balconcino al piano primo, accessibile da porta-finestra sul b.c.n.c. ad uso vano scale, sfuggito unitamente al serramento nelle-rappresentazioni grafiche catastali, ma anch'esso risalente alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolare poiché precedente al 01/09/1967

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare si evidenziano il bene comune non censibile Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, la corte risulterà di fatto esclusiva del lotto unico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare si evidenziano il bene comune non censibile Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, la corte risulterà di fatto esclusiva del lotto unico.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare si evidenziano il bene comune non censibile Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, la corte risulterà di fatto esclusiva del lotto unico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata 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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata 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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata 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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata 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.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'U.I.U. oggetto di pignoramento non risulta gravata 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 VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Il bene n.1 oggetto di perizia è così caratterizzato:

- Appartamento al P.T. entro-stante fabbricato di antica edificazione, rivisto per quanto alle finiture interne ed agli impianti nel 2013;
- Tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole piatte di laterizio tipo marsigliesi, risulta datato ed in modeste condizioni di manutenzione. Non si escludono infiltrazioni nel sottotetto comunque eliminabili con interventi di ripassatura.
- Facciate intonacate e tinteggiate necessitano di interventi di manutenzione per intonaci localmente ammalorati;
- balconi in cemento su modiglioni, necessitano di interventi di manutenzione per quanto alle finiture, mentre la struttura non appare compromessa.
- Serramenti esterni in legno con vetro singolo, muniti di persiane, entrambi in modeste condizioni;
- Serramenti interni in legno tamburato;
- Pavimenti e rivestimenti di fascia media, sostituiti nel 2013;
- Impianto di riscaldamento in comune con appartamento del 1 piano, con diffusione a mezzo di termosifoni ed alimentato da caldaia standard alimentata a metano ubicata nel piano interrato nel sottoscala;
- Boiler autonomo per la produzione di a.c.s.;
- Impianto elettrico sotto-traccia apparentemente funzionante;
- Le utenze sono comuni con l'u.i. del piano 1° (bene n.2).

Si segnalano tracce di infiltrazioni da acqua condotta, rappresentate da "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto, per probabili perdite dal lavandino della soprastante cucina del bene n.2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Il bene n.1 oggetto di perizia è così caratterizzato:

- Appartamento al P.1° entro-stante fabbricato di antica edificazione, con finiture riferite all'epoca costruttiva;
- Tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole piatte di laterizio tipo marsigliesi, risulta datato ed in modeste condizioni di manutenzione. Non si escludono infiltrazioni nel sottotetto comunque eliminabili con interventi di ripassatura.
- Facciate intonacate e tinteggiate necessitano di interventi di manutenzione per intonaci localmente ammalorati;
- balconi in cemento su modiglioni, necessitano di interventi di manutenzione per quanto alle finiture, mentre la struttura non appare compromessa.

- Serramenti esterni in legno con vetro singolo, muniti di persiane, entrambi in modeste condizioni;
 - Serramenti interni in legno tamburato;
 - Pavimenti e rivestimenti in graniglia, datati come gli impianti e risalenti presumibilmente all'epoca costruttiva;
 - Impianto di riscaldamento in comune con appartamento del piano T, con diffusione a mezzo di termosifoni ed alimentato da caldaia standard alimentata a metano ubicata al piano interrato nel sottoscala;
 - Boiler autonomo per la produzione di a.c.s.;
 - Impianto elettrico sotto-traccia apparentemente funzionante;
 - Le utenze sono comuni con l'u.i. del piano T (bene n.1).
- Si segnalano tracce perdite dallo scarico del lavandino della cucina.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Il bene n.3 oggetto di perizia è così caratterizzato:

- muratura perimetrale intonacata e tinteggiata in colore rosa;
- tetto con manto di copertura in tegole piatte di laterizio;
- portone in lamiera con apertura del tipo basculante manuale;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- impianto elettrico non sotto traccia, privo di documentazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Il bene n.4 oggetto di perizia è così caratterizzato:

- muratura perimetrale intonacata e tinteggiata in colore rosa;
- tetto con manto di copertura in tegole piatte di laterizio;
- portone in lamiera con apertura del tipo basculante manuale;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- impianto elettrico non sotto traccia, privo di documentazione.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Il bene n.4 oggetto di perizia è così caratterizzato:

- muratura perimetrale intonacata e tinteggiata in colore rosa;
- tetto con manto di copertura in tegole piatte di laterizio;
- portone in legno con apertura a 2 battenti manuale;
- pavimentazione in battuto di cemento;
- impianto elettrico non sotto traccia, privo di documentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'immobile risulta libero

Alla data di redazione della perizia il bene risulta libero. Risultano beni mobili di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito ad abitazione dell'esecutata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'immobile risulta libero

Alla data di redazione della perizia il bene risulta libero. Risultano beni mobili di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'immobile risulta libero

Alla data di redazione della perizia il bene risulta libero. Risultano beni mobili di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'immobile risulta libero

Alla data di redazione della perizia il bene risulta libero. Risultano beni mobili di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Successione di Vasone Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON TRASCRITTA ACCETTAZIONE			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	12/04/1989	12	6236
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di VASONE Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2 - Accettazione Tacita - Not. De Luca Leonardo	07/01/2010	239	180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Torino 2	06/10/2009	24	448
Dal 19/12/2013 al 24/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DEMARIA Paolo	19/12/2013	141000	16113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	31/12/2013	46177	32728
		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.

Si segnala che per la successione di VASONE Giuseppe del 17/12/1988 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Successione di Vasone Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON TRASCRITTA ACCETTAZIONE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Torino	12/04/1989	12	6236
		Dichiarazione di successione in morte di VASONE Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2 - Accettazione Tacita - Not. De Luca Leonardo	07/01/2010	239	180
		Registrazione			
Dal 19/12/2013 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Torino 2	06/10/2009	24	448
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DEMARIA Paolo	19/12/2013	141000	16113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	31/12/2013	46177	32728
		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.

Si segnala che per la successione di VASONE Giuseppe del 17/12/1988 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Successione di Vasone Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON TRASCRITTA ACCETTAZIONE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	12/04/1989	12	6236
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di VASONE Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2 - Accettazione Tacita - Not. De Luca Leonardo	07/01/2010	239	180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Torino 2	06/10/2009	24	448
Dal 19/12/2013 al 24/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DEMARIA Paolo	19/12/2013	141000	16113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	31/12/2013	46177	32728
		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.

Si segnala che per la successione di VASONE Giuseppe del 17/12/1988 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Successione di Vasone Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON TRASCRITTA ACCETTAZIONE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Torino	12/04/1989	12	6236
		Dichiarazione di successione in morte di VASONE Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2 - Accettazione Tacita - Not. De Luca Leonardo	07/01/2010	239	180
		Registrazione			
Dal 19/12/2013 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Torino 2	06/10/2009	24	448
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. DEMARIA Paolo	19/12/2013	141000	16113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	31/12/2013	46177	32728
		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.

Si segnala che per la successione di VASONE Giuseppe del 17/12/1988 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1988 al 09/08/2008	**** Omissis ****	Successione di Vasone Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON TRASCRITTA ACCETTAZIONE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	12/04/1989	12	6236
Dal 09/08/2008 al 19/12/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di VASONE Teresa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Torino 2 - Accettazione Tacita - Not. De Luca Leonardo	07/01/2010	239	180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Torino 2	06/10/2009	24	448
Dal 19/12/2013 al 24/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DEMARIA Paolo	19/12/2013	141000	16113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	31/12/2013	46177	32728
		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.

Si segnala che per la successione di VASONE Giuseppe del 17/12/1988 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2010
Reg. gen. 240 - Reg. part. 44
Quota: 1/1

Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Not. DE LUCA Leonardo
Data: 24/12/2009
N° repertorio: 10073
N° raccolta: 6544

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 24/01/2025
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2267
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;
- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2010
Reg. gen. 240 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Not. DE LUCA Leonardo
Data: 24/12/2009
N° repertorio: 10073
N° raccolta: 6544

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 24/01/2025
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2267
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;
- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025
Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200) + €59 + €35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1" , Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1" , Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1" , Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1" , Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mentre per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967. In base a richiesta di accesso agli atti presso il locale Sportello Unico dell'Edilizia, risulta depositata negli archivi la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione di realizzazione opere di manutenzione straordinaria prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria.

In base a quanto si è potuto accertare presso l'ufficio tecnico, questa pratica non risulta efficace poiché mai integrata con le richieste di cui al prot. 944 del 15/01/2014, oltre a non risultare pagata nessuna sanzione.

Si segnala che nei disegni a corredo della pratica, è sfuggita la rappresentazione grafica del balconcino al piano primo, unitamente a quella della porta-finestra che gli dà accesso dal vano scale. Dall'esame dei luoghi appare evidente che balconcino e porta-finestra risalgano alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolari poiché precedenti al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultando efficace la comunicazione prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria per quanto sopra esposto, si dovranno regolarizzare le opere in essa evidenziate (viene allegata la pratica alla perizia), ripresentando la pratica completa di sanzione.

Si stima un costo onnicomprensivo di euro 3.500 per il solo bene n.1.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967. In base a richiesta di accesso agli atti presso il locale Sportello Unico dell'Edilizia, risulta depositata negli archivi la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione di realizzazione opere di manutenzione straordinaria prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria.

In base a quanto si è potuto accertare presso l'ufficio tecnico, questa pratica non risulta efficace poiché mai integrata con le richieste di cui al prot.944 del 15/01/2014, oltre a non risultare pagata nessuna sanzione.

Si segnala che nei disegni a corredo della pratica, è sfuggita la rappresentazione grafica del balconcino al piano primo, unitamente a quella della porta-finestra che gli dà accesso dal vano scale. Dall'esame dei luoghi appare evidente che balconcino e porta-finestra risalgano alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolari poiché precedenti al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultando efficace la comunicazione prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria per quanto sopra esposto, si dovranno regolarizzare le opere in essa evidenziate (viene allegata la pratica alla perizia), ripresentando la pratica completa di sanzione.

Si stima un costo onnicomprensivo di euro 3.500 per il solo bene n.2.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non interessato da successivi interventi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sola rappresentazione agli atti del bene è quella catastale che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non interessato da successivi interventi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La sola rappresentazione agli atti del bene è quella catastale che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

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

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non interessato da successivi interventi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sola rappresentazione agli atti del bene è quella catastale che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a 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 più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolero 2

Appartamento al piano terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, con cantina nell'interrato e wc esterno in disuso. L'accesso può avvenire direttamente dalla viabilità oppure dalla corte. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne riviste limitatamente a questo bene nel 2013. L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq.. Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale. Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km. I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 91.872,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili rilevati dalla banca dati dell'O.M.I., oltre che da locale indagine di mercato.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni (in particolare la corte in comune ai soli beni oggetto di procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto), la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 1.200 per mq. di superficie commerciale.

Le spese per la regolarizzazione edilizia, verranno considerate nell'apposito paragrafo sulla stima complessiva del lotto unico.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolero 2

Appartamento al piano primo, composto da cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, bagno, 3 balconcini sulla viabilità ed 1 verso la corte interna con wc in disuso. Completa la dotazione un locale cantina al piano interrato. L'accesso avviene attraverso la corte ed il vano scale comune. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne risalenti prevalentemente all'epoca costruttiva. L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq.. Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella

prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale. Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km. I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 11, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 89.815,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili rilevati dalla banca dati dell'O.M.I., oltre che da locale indagine di mercato.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni (in particolare la corte in comune ai soli beni oggetto di procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto), la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 1.100 per mq. di superficie commerciale (contro i 1.100/mq del piano terra che ha finiture ed impianti più recenti).

Le spese per la regolarizzazione edilizia, verranno considerate nell'apposito paragrafo sulla stima complessiva del lotto unico.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è a ridosso del cancello, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale. Le quotazioni OMI non forniscono i dati per questa tipologia di immobile.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni (in particolare la corte in comune ai soli beni oggetto di procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto), la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 500 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è centrale, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale. Le quotazioni OMI non forniscono i dati per questa tipologia di immobile.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni (in particolare la corte in comune ai soli beni oggetto di procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto), la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 500 per mq. di superficie commerciale.

• **Bene N° 5** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è verso sud addossata ad edificio di altra ditta, con accesso a raso dalla corte mediante portone in legno a 2 ante. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali costi come comunemente intese nella Prov. di Torino, i prezzi a mq. pagati in zona per immobili simili in base ad indagine locale. Le quotazioni OMI non forniscono i dati per questa tipologia di immobile.

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni (in particolare la corte in comune ai soli beni oggetto di procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto), la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 500 per mq. di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	76,56 mq	1.200,00 €/mq	€ 91.872,00	100,00%	€ 91.872,00
Bene N° 2 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	81,65 mq	1.100,00 €/mq	€ 89.815,00	100,00%	€ 89.815,00
Bene N° 3 - Garage Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
Bene N° 4 - Garage Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Bene N° 5 - Garage Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2	18,00 mq	500,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 204.687,00

Valore di stima: € 204.687,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	3.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	3.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 177.218,30

Il valore è stimato in base a metodo comparativo sintetico, applicando cioè i prezzi pagati nella compravendita di immobili simili ricavati da locale indagine di mercato, oltre che ai valori attribuiti dalla banca dati dell'O.M.I., alle superfici commerciali desunte dagli elaborati grafici agli atti controllate con rilievo. Considerando che il cortile, comune ai soli beni oggetto di procedura, è di fatto esclusivo del Lotto.

Il tutto deprezzato nella misura del 10% per assenza di garanzia da vizi, dedotte le spese per la regolarizzazione edilizia.

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.

Bollengo, li 29/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stratta Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto ultimo passaggio di proprietà
- ✓ Estratti di mappa - Mappa Catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali storiche
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Concessione edilizia - Pratica agli atti con disegno. NON EFFICACE
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero eseguita
- ✓ Altri allegati - Stralcio di P.R.G.
- ✓ Altri allegati - Quotazioni O.M.I.



- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Ricevuta racc.ta all'esecutata



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolero 2

Appartamento al piano terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, con cantina nell'interrato e wc esterno in disuso. L'accesso può avvenire direttamente dalla viabilità oppure dalla corte. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne riviste limitatamente a questo bene nel 2013. L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq.. Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale. Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km. I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolero 2

Appartamento al piano primo, composto da cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, bagno, 3 balconcini sulla viabilità ed 1 verso la corte interna con wc in disuso. Completa la dotazione un locale cantina al piano interrato. L'accesso avviene attraverso la corte ed il vano scale comune. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne risalenti prevalentemente all'epoca costruttiva. L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq.. Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale. Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km. I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 11, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolero 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolero. La collocazione è a ridosso del cancello, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

• **Bene N° 4** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è centrale, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

• **Bene N° 5** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2

Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è verso sud addossata ad edificio di altra ditta, con accesso a raso dalla corte mediante portone in legno a 2 ante. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata. Si allega stralcio del vigente P.R.G., mente per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune.

Prezzo base d'asta: € 177.218,30

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.218,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	76,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo. Si riscontrano tuttavia tracce di infiltrazioni da acqua condotta, rappresentate da "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto, per probabili perdite dal lavandino della soprastante cucina del bene n.2.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno, con cantina nell'interrato e wc esterno in disuso. L'accesso può avvenire direttamente dalla viabilità oppure dalla corte. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne riviste limitatamente a questo bene nel 2013. L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq. Il Comune di Venaria in cui è ubicato l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale. Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km. I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	81,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo. Risulta una perdita proveniente dallo scarico del lavandino della cucina, che si manifesta con "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto sottostante del bene n.1 di questa procedura.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo, composto da cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, bagno, 3 balconcini sulla viabilità ed 1 verso la corte interna con wc in disuso. Completa la dotazione un locale cantina al piano interrato. L'accesso avviene attraverso la corte ed il vano scale comune. L'edificio è di antica costruzione, con finiture interne risalenti prevalentemente all'epoca costruttiva. L'edificio ospita complessivamente n.2 appartamenti (beni n.1 e 2 di questa procedura). L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'a.c.s. è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. La corte è comune ai soli beni oggetto di questa procedura e quindi di fatto esclusiva del lotto. Si presenta pianeggiante e pavimentata prevalentemente in asfalto, completamente recintata, per una superficie di circa 165 mq. Il Comune di Venaria in cui è ubicato		

	l'immobile ha circa 32.000 abitanti ed è posto nella prima cintura nord della città di Torino, cui è ben collegato mediante viabilità principale. Si segnala l'Aeroporto di Caselle a circa 10 Km. I servizi nel contesto più immediato si limitano all'essenziale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito ad abitazione dell'esecutata.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo.		
Descrizione:	Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è a ridosso del cancello, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo.		
Descrizione:	Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è centrale, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Antonio Pairolo 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti questo profilo.		
Descrizione:	Piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è verso sud addossata ad edificio di altra ditta, con accesso a raso dalla corte mediante portone in legno a 2 ante. Nella zona si segnala scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2010
Reg. gen. 240 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Not. DE LUCA Leonardo
Data: 24/12/2009
N° repertorio: 10073
N° raccolta: 6544

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 24/01/2025
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2267
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 07/01/2010
Reg. gen. 240 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: Not. DE LUCA Leonardo
Data: 24/12/2009

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 24/01/2025

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2267

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ANTONIO PAIROLERO 2

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

