



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Veronese Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

interventuti

**** *Omissis* ****

iscritti non intervenuti

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento:	Agenzia delle Entrate
Nota del:	14/07/2025
Numeri:	31458/23435

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100% piena proprietà
Ubicazione e destinazione:	<ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29 Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29

Dati catastali Bene N° 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	256	57		A2	1	6	80 mq	650,74 €	T	

Dati catastali Bene N° 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	256	131		C6	3	17	17 mq	96,58 €	S1	

LOTTO UNICO - Bene 1 - 2

Valore di mercato:	€ 145.896,40
Base d'asta:	€ 131.306,76

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde - quota per intero
Comproprietari non esegutati:	Nessuno
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	Conforme
Continuità trascrizione ex art. 567 c.p.c.:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	No
Sussistenza di iscrizione e trascrizione:	Da cancellare con decreto di trasferimento
Stato di occupazione:	Occupata da comproprietari esegutati e figli (vedasi paragrafo STATO DI OCCUPAZIONE)

NOTE DEL CTU

Sono presenti difformità catastali ed edilizie che necessitano di regolarizzazione, il tutto meglio descritto e valutato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA e DATI CATASTALI.

Sono presenti iscritti non intervenuti.



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	13

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it



Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.306,76	25



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29.....	27



INCARICO

All'udienza del 11/09/2025, il sottoscritto Geom. Veronese Matteo, con studio in Via San Giuseppe, 42 - 10086 - Rivarolo Canavese (TO), email matteo.veronese@live.it, PEC matteo.veronese@geopec.it, Tel. 348 0392258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato), di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, balcone e cantina al piano interrato (seminterrato).

L'ingresso avviene mediante scala comune condominiale, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni.

E' presente ascensore comune per l'accesso ai piani superiori (non al piano interrato) e servoscala per accesso al piano rialzato.

Il fabbricato viene realizzato come edilizia residenziale di tipo economico e popolare P.E.E.P., di cui alla convenzione edilizia tra il Comune di Venaria Reale e l'impresa **** Omissis **** (Convenzione notaio Zamparelli del 15/01/1982 rep. n. 121791/16719).

Successivamente con atto di convenzione rogito Notaio Natale DE LORENZO di Torino del 17 settembre 2007, rep. n. 69851/27071, il Comune di VENARIA REALE (TO) cedette in proprietà pro-quota l'area di pertinenza del complesso immobiliare compendiate gli immobili oggetto di perizia, ai signori **** Omissis ****, trasformando il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Autorimessa ubicata al piano interrato, di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

L'autorimessa è composta da un vano unico con relativo portone metallico di accesso.

L'ingresso avviene tramite area di manovra e rampa di accesso condominiale, sia carrabile che pedonale. La rampa ha accesso da cortile comune, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni.

Il fabbricato viene realizzato come edilizia residenziale di tipo economico e popolare P.E.E.P., di cui alla convenzione edilizia tra il Comune di Venaria Reale e l'impresa **** Omissis **** (Convenzione notaio Zamparelli del 15/01/1982 rep. n. 121791/16719).

Successivamente con atto di convenzione rogito Notaio Natale DE LORENZO di Torino del 17 settembre 2007, rep. n. 69851/27071, il Comune di VENARIA REALE (TO) cedette in proprietà pro-quota l'area di pertinenza del complesso immobiliare compendiate gli immobili oggetto di perizia, ai signori **** Omissis ****, trasformando il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

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 ALESSANDRO MANZONI 29

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina:

Appartamento (piano rialzato):

- a est ed ovest con vuoto su area esterna;
- a sud con altra U.I.U. (proprietà di terzi);
- a nord in parte con vano scala condominiale comune ed in parte con altra U.I.U. (proprietà di terzi).

Cantina (piano seminterrato):

- a nord ed ovest con disimpegno comune condominiale;
- a est e sud con altre U.I.U. (proprietà di terzi).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina:

- a nord, ovest e sud con altre U.I.U. (proprietà di terzi);
- a est con area di manovra condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,60 mq	94,20 mq	1	94,20 mq	2,68 m	T
Balcone coperto	3,50 mq	4,20 mq	0,40	1,68 mq	2,68 m	T
Cantina	7,30 mq	8,40 mq	0,20	1,68 mq	2,30 m	S1

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

Totale superficie convenzionale:	97,56 mq	
Incidenza condominiale:	4,68	%
Superficie convenzionale complessiva:	102,13 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in loco durante il sopralluogo e confrontate con le planimetrie catastali a disposizione, ricavando da queste le misure mancanti che non si sono potute rilevare direttamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,30 mq	19,10 mq	1	19,10 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,10 mq		
Incidenza condominiale:				4,12	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni sono state effettuate in loco durante il sopralluogo e confrontate con le planimetrie catastali a disposizione, ricavando da queste le misure mancanti che non si sono potute rilevare direttamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2000 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 256, Sub. 57 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano T
Dal 29/05/2007 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 256, Sub. 57 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano T
Dal 17/09/2007 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 256, Sub. 57 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 80 mq Rendita € 650,74 Piano T

La cronistoria catastale non risulta completa e vi sono alcune imprecisioni sulle intestazioni delle proprietà precedenti, ma tali non influiscono sull'eventuale passaggio di proprietà dei beni.

Vi è stata costituita del 23/09/1983, variazioni del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione di classamento del 08/06/2001, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Nelle visure, nel campo indirizzo, non viene mai indicato il civico che realmente è il numero 29.

Vedasi nello specifico visure storiche complete allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2000 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 256, Sub. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 96,58 Piano S1
Dal 29/05/2007 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 256, Sub. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Rendita € 96,58 Piano S1
Dal 17/09/2007 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 256, Sub. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,58 Piano S1

La cronistoria catastale non risulta completa e vi sono alcune imprecisioni sulle intestazioni delle proprietà precedenti, ma tali non influiscono sull'eventuale passaggio di proprietà dei beni.

Vi è stata costituita del 23/09/1983, variazioni del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Nelle visure, nel campo indirizzo, non viene mai indicato il civico che realmente è il numero 29.

Vedasi nello specifico visure storiche complete allegate.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	256	57		A2	2	6	80 mq	650,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 15/10/2025, le differenze riguardano la distribuzione interna e le altezze interne.

E' necessario aggiornare indirizzo con il numero civico: Via Alessandro Manzoni 29.

Riferimento mappali correlati al catasto terreni: F. 33 n. 183 - ente urbano di mq. 2958.

La variazione catastale di regolarizzazione, comporta un costo stimabile in € 400,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 70,00 per diritti catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	256	131		C6	3	17	17 mq	96,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 15/10/2025.

E' necessario aggiornare indirizzo con il numero civico: Via Alessandro Manzoni 29 (tale variazione non risulta necessaria al fine del passaggio di proprietà del bene).

Riferimento mappali correlati al catasto terreni: F. 33 n. 183 - ente urbano di mq. 2958.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29**

Non ci sono patti da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

L'unità immobiliare appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

L'unità immobiliare appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Esistono aree e beni comuni, disciplinati dal Regolamento Condominiale approvato e depositato presso l'amministratore di condominio pro tempore. Si allega alla presente perizia regolamento di condominio.

Regolamento di condominio depositato negli atti notaio **** Omissis ****, con verbale data 10/06/1985, rep. 169612/20292.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Esistono aree e beni comuni, disciplinati dal Regolamento Condominiale approvato e depositato presso l'amministratore di condominio pro tempore. Si allega alla presente perizia regolamento di condominio.

Regolamento di condominio depositato negli atti notaio **** Omissis ****, con verbale data 10/06/1985, rep. 169612/20292.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Dai controlli effettuati non sono emerse servitù ed usi civici ricadenti sull'U.I.U. oggetto di perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Dai controlli effettuati non sono emerse servitù ed usi civici ricadenti sull'U.I.U. oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Per quanto è stato possibile accertare, il condominio e nello specifico l'appartamento oggetto di perizia, ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: cemento armato a telaio (fondazioni, pilastri, travi) e solai in latero-cemento;

Pareti perimetrali: muratura a cassa vuota (piano alloggio), muratura in c.a. (piano interrato);

Pareti interne: muratura tradizionale;

Infissi interni: legno;

Infissi esterni: pvc vetro doppio con tapparella;
Pavimenti: piastrelle in grès;
Rivestimenti: bagni e cucina rivestiti in piastrelle in grès;
Finiture: tutti i locali risultano tinteggiati;
Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile funzionante;
Impianto idrico: impianto idrico di tipo civile funzionante;
Impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, terminali di erogazione a termosifoni;
Impianto acqua calda sanitaria: acs autonoma con caldaia a gas;
Impianto climatizzazione: presente n. 1 climatizzatore murale.
Il condominio risulta allacciato alla pubblica fognatura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Per quanto è stato possibile accertare, il condominio e nello specifico l'autorimessa oggetto di perizia, ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: cemento armato a telaio (fondazioni, pilastri, travi) e solai in latero-cemento;
Pareti perimetrali: muratura in c.a. (piano interrato);
Pareti interne: muratura tradizionale;
Infissi esterni: portone di accesso all'autorimessa metallico-;
Pavimenti: battuto cementizio;
Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità.

L'unità immobiliare risulta occupata da:

**** Omissis ****, comproprietario esecutato;

**** Omissis ****, - comproprietario esecutato;

oltre che dai loro 3 figli, di cui n. 2 figli minori.

Informazioni desunte durante il sopralluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità.

L'unità immobiliare risulta occupata da:

**** Omissis ****, comproprietario esecutato;

**** Omissis ****, - comproprietario esecutato;

oltre che dai loro 3 figli, di cui n. 2 figli minori.

Informazioni desunte durante il sopralluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2000 al 29/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ceraolo Carmelo	26/07/2000	144843	16519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Torino	28/07/2000	30156	18967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Demaria Paolo	29/05/2007	133022	11233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Torino	21/06/2007	33382	19600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2025 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale De Lorenzo	17/09/2007	69851	27071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ag. Entrate	16/10/2007	7402	1T		

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.

L'atto di convenzione rogito Notaio Natale DE LORENZO di Torino del 17 settembre 2007, rep. n. 69851/27071, il Comune di VENARIA REALE (TO) cedette in proprietà pro-quota l'area di pertinenza del complesso immobiliare compendiante gli immobili oggetto di perizia, ai signori **** Omissis ****, trasformando il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2000 al 29/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Geraolo Carmelo	26/07/2000	144843	16519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Torino	28/07/2000	30156	18967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Demaria Paolo	29/05/2007	133022	11233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Torino	21/06/2007	33382	19600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	20/06/2007	9555	1T
Dal 17/09/2025 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale De Lorenzo	17/09/2007	69851	27071

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ag. Entrate	16/10/2007	7402	1T

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.

L'atto di convenzione rogito Notaio Natale DE LORENZO di Torino del 17 settembre 2007, rep. n. 69851/27071, il Comune di VENARIA REALE (TO) cedette in proprietà pro-quota l'area di pertinenza del complesso immobiliare compendiante gli immobili oggetto di perizia, ai signori **** Omissis ****, trasformando il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 21/06/2007
Reg. gen. 33383 - Reg. part. 8016
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da [REDACTED]
Iscritto a Torino 2 il 17/12/2013
Reg. gen. 43672 - Reg. part. 6166
Importo: € 106.044,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amminin/riscossione** derivante da Ruolo [REDACTED]
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2016
Reg. gen. 41344 - Reg. part. 7354
Importo: € 44.316,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 14/07/2025
Reg. gen. 31458 - Reg. part. 23435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione sono a carico della procedura e verranno determinate dall'ufficio competente.
L'onere presunto di cancellazione, consiste, per ogni annotamento, in quanto di seguito riportato:

- € 294,00 cancellazione pignoramento;
- € 35,00 cancellazione ipoteca volontaria;
- € 59,00 bolli;
- 0,50% importo capitale ipoteca (relativamente alle ipoteche giudiziali).

A tali importi vanno aggiunti € 500,00 oltre a oneri di Legge per le spese tecniche di stesura delle pratiche.

Vedasi nello specifico visure ipotecarie allegate.

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e ss del c.c., più precisamente: **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 21/06/2007
Reg. gen. 33383 - Reg. part. 8016
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da [REDACTED]
Iscritto a Torino 2 il 17/12/2013
Reg. gen. 43672 - Reg. part. 6166
Importo: € 106.044,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amminin/riscossione** derivante da Ruolo [REDACTED]
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2016
Reg. gen. 41344 - Reg. part. 7354

Importo: € 44.316,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 14/07/2025
Reg. gen. 31458 - Reg. part. 23435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedasi bene n. 1.

Vedasi nello specifico visure ipotecarie allegate.

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e ss del c.c., più precisamente: **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Venaria Reale, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di perizia, in area totalmente o parzialmente edificata (Bg I/18).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Venaria Reale, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di perizia, in area totalmente o parzialmente edificata (Bg I/18).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

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

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 673 del 28/01/1982;
- Concessione edilizia variante n. 828 del 29/06/1983;
- Concessione edilizia variante n. 994 del 21/03/1985;
- Autorizzazione alla abitabilità/usabilità n. 650 del 30/09.1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Dal sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, sono emerse le seguenti difformità, rispetto alla CE n. 994 del 21/03/1985, di seguito elencate:

- i locali bagno sono stati variati, modificando alcuni tramezzi interni;
- è stata posizionata nuova pavimentazione su quella originale, riducendo l'altezza prevista nella pratica edilizia, tale altezza risulta di poco inferiore ai mt. 2,70.

Le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria (CILA), per opere difformi, è stimabile in € 1.500,00 oltre oneri di Legge, diritti comunali e sanzioni (€ 1.000,00).

Per quanto riguarda l'altezza interna, inferiore ai mt. 2,70, sarà necessario rimuovere la pavimentazione installata su quella originale, riportando la quota interna a mt. 2,70.

Le spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è stimabile in circa € 350,00 oltre oneri di Legge ed € 15,00 per diritti regionali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

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

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 673 del 28/01/1982;
- Concessione edilizia variante n. 828 del 29/06/1983;
- Concessione edilizia variante n. 994 del 21/03/1985;
- Autorizzazione alla abitabilità/usabilità n. 650 del 30/09.1985.

Dal sopralluogo effettuato in data 15/10/2025, l'unità immobiliare risulta conforme alle pratiche edilizie sopra riportate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si è provveduto a richiedere all'attuale amministratore di condominio, la seguente documentazione:

- regolamento di condominio;
- importo medio annuo delle spese condominiali o importo spese annue condominiali degli ultimi 5 anni;
- spese condominiali 2024 ed anno in corso;
- importo spese straordinarie se già deliberate;
- eventuali spese non pagate.

L'appartamento, comprensivo di cantina è titolare di 40,92/873 millesimi di proprietà generale.

L'amministratore pro-tempore ha trasmesso i verbali assemblea ordinaria anno 2024 e 2025, con il relativo

regolamento di condominio.

Le spese preventive esercizio 01/01/2025 - 31/12/2025, per tale unità immobiliare, ammontano ad € 1.775,41 oltre ad € 278,90 per sostituzione vetri balconi.

Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per un importo pari ad € 6.601,98 alla data del 09/09/2025, oltre ad interessi legali maturati e le spese legali per ricorso per intervento alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'autorimessa, è titolare di 5,24/127 millesimi di proprietà generale.

Vedasi nello specifico bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La valutazione dei beni pignorati è stata eseguita mediante metodo di stima cd. "metodo del confronto di mercato", tale procedimento consiste nell'attribuire il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni simili per ubicazione, caratteristiche, ecc., di recente contrattazione, tale procedura permette di ricavare un valore stimato al metro quadrato, valore che sarà successivamente rettificato per eventuali variabili dovute allo specifico caso.

Tali variabili consistono in:

- per i fabbricati: ubicazione dell'immobile, consistenza, destinazione d'uso, tipologia ed epoca della costruzione, stato di manutenzione e conservazione, tipologia di finiture ed impianti;

Si è tenuto inoltre conto delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tutti questi elementi, unitamente 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 Alessandro Manzoni 29
Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato), di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, balcone e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso avviene mediante scala comune condominiale, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni. E' presente ascensore comune per l'accesso ai piani superiori (non al piano interrato) e servoscala per accesso al piano rialzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 256, Sub. 57, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.769,00

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29
 Autorimessa ubicata al piano interrato, di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'autorimessa è composta da un vano unico con relativo portone metallico. L'ingresso avviene tramite area di manovra e rampa di accesso condominiale, sia carrabile che pedonale. La rampa ha accesso da cortile comune, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 256, Sub. 131, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.127,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	102,13 mq	1.300,00 €/mq	€ 132.769,00	100,00%	€ 132.769,00
Bene N° 2 - Garage Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29	19,89 mq	660,00 €/mq	€ 13.127,40	100,00%	€ 13.127,40
				Valore di stima:	€ 145.896,40

Valore di stima: € 145.896,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto alla natura esecutiva della vendita	10,00	%

Valore finale di stima: € 131.306,76

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.

Rivarolo Canavese, li 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Veronese Matteo

ELENCO ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Schede catastali
3. Estratto di mappa
4. Documentazione fotografica
5. Certificati civili
6. Certificati di ispezione ipotecaria
7. Atto di provenienza
8. Estratti pratiche edilizie significative
9. Regolamento di condominio e documentazione condominiale
10. Prova di trasmissione alle parti della relazione peritale ed allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29
Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato), di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, balcone e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso avviene mediante scala comune condominiale, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni. E' presente ascensore comune per l'accesso ai piani superiori (non al piano interrato) e servoscala per accesso al piano rialzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 256, Sub. 57, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Venaria Reale, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di perizia, in area Area normativa totalmente o parzialmente edificata (Bg I/18).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29
Autorimessa ubicata al piano interrato, di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'autorimessa è composta da un vano unico con relativo portone metallico. L'ingresso avviene tramite area di manovra e rampa di accesso condominiale, sia carrabile che pedonale. La rampa ha accesso da cortile comune, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 256, Sub. 131, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Venaria Reale, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di perizia, in area Area normativa totalmente o parzialmente edificata (Bg I/18).

Prezzo base d'asta: € 131.306,76

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.306,76

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 256, Sub. 57, Categoria A2	Superficie	102,13 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato), di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, balcone e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso avviene mediante scala comune condominiale, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni. E' presente ascensore comune per l'accesso ai piani superiori (non al piano interrato) e servoscala per accesso al piano rialzato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità. L'unità immobiliare risulta occupata da: **** Omissis ****, comproprietario esecutato; **** Omissis ****, - comproprietario esecutato; oltre che dai loro 3 figli, di cui n. 2 figli minori. Informazioni desunte durante il sopralluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Alessandro Manzoni 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 256, Sub. 131, Categoria C6	Superficie	19,89 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare appare in buono stato conservativo e gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	Autorimessa ubicata al piano interrato, di condominio denominato "Condominio di via Manzoni 29", a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'autorimessa è composta da un vano unico con relativo portone metallico. L'ingresso avviene tramite area di manovra e rampa di accesso condominiale, sia carrabile che pedonale. La rampa ha accesso da cortile comune, con accesso mediante cancello carraio e cancello pedonale direttamente da Via Alessandro Manzoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto in corso di validità. L'unità immobiliare risulta occupata da: **** Omissis ****, comproprietario esecutato; ****		

VERONESE Geom. Matteo

Tel. 3480392258

E_Mail matteo.veronese@live.it – PEC matteo.veronese@geopec.it

Omissis ****, - comproprietario esecutato; oltre che dai loro 3 figli, di cui n. 2 figli minori. Informazioni desunte durante il sopraluogo e dal certificato di stato di famiglia richiesto al Comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 21/06/2007
Reg. gen. 33383 - Reg. part. 8016
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Equitalia Nord
Iscritto a Torino 2 il 17/12/2013
Reg. gen. 43672 - Reg. part. 6166
Importo: € 106.044,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amminin/riscossione** derivante da Ruolo Equitalia serv. Riscossione
Iscritto a Torino 2 il 19/10/2016
Reg. gen. 41344 - Reg. part. 7354
Importo: € 44.316,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ivrea il 14/07/2025
Reg. gen. 31458 - Reg. part. 23435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA ALESSANDRO MANZONI 29

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 21/06/2007
Reg. gen. 33383 - Reg. part. 8016
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo Equitalia Nord
Iscritto a Torino 2 il 17/12/2013
Reg. gen. 43672 - Reg. part. 6166

Importo: € 106.044,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amminin/riscossione** derivante da Ruolo Equitalia serv. Riscossione

Iscritto a Torino 2 il 19/10/2016

Reg. gen. 41344 - Reg. part. 7354

Importo: € 44.316,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 14/07/2025

Reg. gen. 31458 - Reg. part. 23435

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®