



TRIBUNALE DI IVREA

N.R.G.E.: 15/2025
Udienza 10/10/2025
Giudice Dott.ssa Stefania FROJO

PERIZIA IMMOBILIARE

Versione privacy

Quadro Riassuntivo:

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: del 17/02/2025 RG 6264 RP 4707

QUOTA COLPITA: 1/1 della piena proprietà.

UBICAZIONE e DATI CATASTALI. (LOTTO UNICO)

Montastero di Lanzo, Fg.9 n.261 sub.21 "abitazione" e sub.7 "autorimessa".

V. MERCATO IMMOBILE: € 21.155,00

V. BASE D'ASTA: € 19.039,50

CORRISPONDENZA QUOTA: la quota colpita corrisponde a quella posseduta

COMPROPR. NON ESECUTATI: non sussistono

DOC. EX ART. 567 CPC: conforme

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

DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI: /

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

OCCUPAZIONE: entrambi i beni risultano liberi.

NOTE: eseguito accesso forzoso in data 17/07/2025 con I.V.G..

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 15/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	19
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.039,50	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190.....	28

All'udienza del 14/05/2025, 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 20/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Appartamento al 2° piano composto da cucina, tinello, disimpegno, letto, bagno e balconi, con annessa piccola cantina nell'interrato, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m..

Si segnala nell'immediato un edificio mai completato in stato di abbandono.

Il bene è da anni disabitato, con finiture modeste ed impianti sottotraccia, il cui funzionamento non è stato possibile verificare poiché le utenze non risultano attive.

La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/07/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Torino

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Autorimessa con accesso a raso dal cortile comune, munito di portone basculante in lamiera, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in

contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m..

Il bene è da anni non utilizzato.

La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/07/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Torino

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero, come da certificato anagrafico allegato alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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'esecutato risulta di stato civile libero, come da certificato anagrafico allegato alla perizia.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

I confini dell'appartamento risultano: prospetto su ente comune (area scoperta), appartamento al mappale 261 sub.

20, ente comune (pianerottolo e vano scala) ed ancora prospetto su ente comune (area scoperta).

I confini della cantina risultano: cantina annessa ad altra unità immobiliare, ente comune (corridoio), altra cantina annessa ad altra unità immobiliare ed ente comune (intercapedine)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

I confini del box risultano: autorimessa al mappale 261 sub. 8, ente comune (area di manovra ed accesso alle autorimesse), autorimessa al mappale 261 sub. 6 ed ente comune (corridoio).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,55 m	2

Balcone scoperto	17,70 mq	17,70 mq	0,25	4,42 mq	0,00 m	2
Cantina	3,16 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dagli elaborati grafici catastali che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state prelevate dagli elaborati catastali, che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 392,51 Piano T-2

Dal 01/01/1994 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano T-2
Dal 28/11/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano T-2
Dal 28/10/2008 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano T-2

i titolari catastali corrispondono con quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 107,01 Piano T
Dal 01/01/1994 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 92,55 Piano T
Dal 28/11/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Superficie catastale 31 mq Rendita € 92,55 Piano T
Dal 28/10/2008 al 05/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 261, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Superficie catastale 31 mq Rendita € 92,55 Piano T

i titolari catastali corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	261	21		A2	1	4		278,89 €	T-2	

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 l'assenza in visura del n. civico 190 che si trova in loco.

Per la sua introduzione in banca dati è sufficiente segnalazione gratuita presso contact center senza costi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	261	7		C6	3	28	31 mq	92,55 €	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 l'assenza in visura del n. civico 190 che si trova in loco all'ingresso dello stabile

Per la sua introduzione in banca dati è sufficiente segnalazione gratuita presso contact center senza costi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Accesso e scarico si praticano dalla Via della Fontana, come di fatto è in uso, attraverso il mappale 239 e gli enti comuni condominiali (cortile comune e vano scala).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Accesso e scarico si praticano dalla Via della Fontana, come di fatto è in uso, attraverso il mappale 239 e gli enti comuni condominiali (cortile comune).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è pessimo, poiché da anni in stato di abbandono e con finiture ed impianti risalenti all'epoca originaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è modesto, poiché da anni in stato di inutilizzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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, nonché Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data del 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n.18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264.

All'immobile oggetto di procedura competono 49 millesimi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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, nonché Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data del 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n.18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264.

All'immobile oggetto di procedura competono 11 millesimi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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 MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

L'immobile oggetto di perizia e' cosi' caratterizzato:

- Struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio;
- Facciate tinteggiate in colore bianco con intonaci localmente ammalorati;
- Serramenti esterni in legno con vetri doppi e muniti di antoni;
- Serramenti interni in legno di fascia economica;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica di varia pezzatura, fascia economica;
- balconi con pavimentazione danneggiata;
- bagno con apparecchiatura danneggiata
- Impianto di riscaldamento a mezzo di singoli ventilconvettori alimentati a GPL in bonbole;
- Acqua calda a mezzo di boiler elettrico
- Impianto elettrico sotto-traccia;
- cantina nell'interrato allo stato grezzo.

Il tutto in modesto stato di conservazione e manutenzione, con finiture ed impianti riconducibili all'epoca originaria e da anni in stato di abbandono. Si precisa che non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti poiché le utenze non risultano attive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

L'immobile oggetto di perizia e' cosi' caratterizzato:

- Struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio, internamente intonacati e tinteggiati;
- Facciate condominiali tinteggiate in colore bianco con intonaci localmente ammalorati;
- Portone di ingresso in lamiera ad apertura manuale del tipo basculante;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Locale privo di impianti

Il tutto in modesto stato di conservazione e manutenzione, con finiture riconducibili all'epoca originaria e da anni in stato di inutilizzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il bene risulta libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il bene risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1980 al 28/12/1984	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario comunale	08/09/1980	206	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	06/11/1980	27032	21488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/12/1984 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Ciriè	21/10/1980	4046	
		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giovanni Battista RESTANO	28/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	21/01/1985	1870	1548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino	16/01/1985	3433	
Dal 14/02/1985 al 14/02/1985	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione del 20/06/83 R.G.C. n. 10			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ordinanza Commissario per il riordinamento usi civici	04/12/1984	1635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	14/02/1985	3911	3163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Antonino FERRARA di Varese	28/11/2007	50339	17862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/12/2007	67567	39826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2008 al 17/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Sergio ROVERA di Gavirate	28/10/2008	80111	8680

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	18/11/2008	53692	34365
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Gavirate	13/11/2008	5348	Serie 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.

Si specifica che con nota di Trascrizione, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 14/02/1985 ai numeri Rg. n. 3911, Rp. n. 3163, veniva trascritto il Verbale di Conciliazione del 20/06/83 R.G.C. n. 10 e l'Ordinanza Commissariale di omologazione del suddetto verbale n.1635 del 04/12/1984, dove con i suddetti provvedimenti veniva conciliata la vertenza insorta tra il Comune di Monastero di Lanzo e privati occupatori di terre di uso civico a seguito di vendita, relativamente all'appezzamento di terreno, descritto al Catasto di Monastero di Lanzo al Foglio IX mappale 183, della superficie di mq. 3415, su cui poi verrà realizzato immobile condominiale compendiante l'u.i. oggetto di perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1980 al 28/12/1984	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario comunale	08/09/1980	206	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	06/11/1980	27032	21488
		Registrazione			
Dal 28/12/1984 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè	21/10/1980	4046	
		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Giovanni Battista RESTANO	28/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	21/01/1985	1870	1548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/1985 al 14/02/1985	**** Omissis ****	Torino	16/01/1985	3433	
		Verbale di Conciliazione del 20/06/83 R.G.C. n. 10			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ordinanza Commissario per il riordinamento usi civici	04/12/1984	1635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	14/02/1985	3911	3163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Antonino FERRARA di Varese	28/11/2007	50339	17862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/12/2007	67567	39826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2008 al 17/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Sergio ROVERA di Gavirate	28/10/2008	80111	8680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	18/11/2008	53692	34365

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Gavirate	13/11/2008	5348	Serie 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.

Si specifica che con nota di Trascrizione, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 14/02/1985 ai numeri Rg. n. 3911, Rp. n. 3163, veniva trascritto il Verbale di Conciliazione del 20/06/83 R.G.C. n. 10 e l'Ordinanza Commissariale di omologazione del suddetto verbale n.1635 del 04/12/1984, dove con i suddetti provvedimenti veniva conciliata la vertenza insorta tra il Comune di Monastero di Lanzo e privati occupatori di terre di uso civico a seguito di vendita, relativamente all'appezzamento di terreno, descritto al Catasto di Monastero di Lanzo al Foglio IX mappale 183, della superficie di mq. 3415, su cui poi verrà realizzato immobile condominiale compendiante l'u.i. oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 05/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 28/01/2008
Reg. gen. 4952 - Reg. part. 950
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Not. Barresi Olivia di Milano
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 392
N° raccolta: 304

Note: Per i beni oggetto di questa perizia a margine risulta FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 07/03/2013

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 1098

Quota: 1/1

Importo: € 40.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 27.630,49

Rogante: Tribunale di Monza

Data: 29/01/2013

N° repertorio: 628

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 26/02/2013

Reg. gen. 6510 - Reg. part. 4904

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 27/01/2025

Reg. gen. 6264 - Reg. part. 4707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: A seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Ivrea del 27/01/2025 Rep. 393

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Torino 2 il 24/11/2008

Reg. gen. 54974 - Reg. part. 7819

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008 a seguito di atto notarile Not.

ROVERA Sergio di Gvirate (VA) del 28/10/2008 rep.80110/8679, per cui ricade una quota capitale pari ad €.65.000 ed una quota di ipoteca pari ad €.130.000

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. Per n.2 pignoramenti.
 - Ipoteca Giudiziale: 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 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 05/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Torino 2 il 28/01/2008

Reg. gen. 4952 - Reg. part. 950

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Not. Barresi Olivia di Milano

Data: 22/01/2008

N° repertorio: 392

N° raccolta: 304

Note: Per i beni oggetto di questa perizia a margine risulta FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 07/03/2013

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 1098

Quota: 1/1

Importo: € 40.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 27.630,49

Rogante: Tribunale di Monza

Data: 29/01/2013

N° repertorio: 628

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 26/02/2013

Reg. gen. 6510 - Reg. part. 4904

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 27/01/2025

Reg. gen. 6264 - Reg. part. 4707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: A seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Ivrea del 27/01/2025 Rep. 393

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Torino 2 il 24/11/2008

Reg. gen. 54974 - Reg. part. 7819

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008 a seguito di atto notarile Not.

ROVERA Sergio di Gavirate (VA) del 28/10/2008 rep.80110/8679, per cui ricade una quota capitale pari ad €.65.000 ed una quota di ipoteca pari ad €.130.000

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. Per n.2 pignoramenti.

- Ipoteca Giudiziale: 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 MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

L'immobile ricade in area "RB" Residenziale Consolidato, di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per le specifiche si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. del P.R.G. disponibili online sul sito del Comune di Monastero di Lanzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

L'immobile ricade in area "RB" Residenziale Consolidato, di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per le specifiche si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. del P.R.G. disponibili online sul sito del Comune di Monastero di Lanzo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONASTERO DI LANZO (TO), si sono

reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per la Edificabilità n. 59 del 23/07/1977 relativamente alla costruzione di fabbricato uso civile abitazione;
- Certificato di Collaudo del 14/12/1979;
- Concessione n.39 del 21/11/1987 relativamente alla costruzione di muro di sostegno con ampliamento strada;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.124 del 10/12/1992, relativamente all'aumento di volumetria, per variazione di facciata, per cambio di destinazione d'uso e, per aumento di u.i..

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.

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, sussiste corrispondenza fra la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

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.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONASTERO DI LANZO (TO), si sono

reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per la Edificabilità n. 59 del 23/07/1977 relativamente alla costruzione di fabbricato uso civile abitazione;
- Certificato di Collaudo del 14/12/1979;
- Concessione n.39 del 21/11/1987 relativamente alla costruzione di muro di sostegno con ampliamento strada;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.124 del 10/12/1992, relativamente all'aumento di volumetria, per variazione di facciata, per cambio di destinazione d'uso e, per aumento di u.i..

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.

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, sussiste corrispondenza fra la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in loco non è presente un Amministratore poiché lo stabile risulta in prevalenza disabitato.

Non risultano, per quanto si è potuto apprendere, spese insolute che a carico dell'aggiudicatario.

Vige l'osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n.18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264, che stabilisce altresì le modalità di ripartizione delle spese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte in loco non è presente un Amministratore poiché lo stabile risulta in prevalenza disabitato.

Non risultano, per quanto si è potuto apprendere, spese insolute che a carico dell'aggiudicatario.

Vige l'osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Oscar SEBASTIANELLI in data 04 giugno 1993, Rep. N. 99.623/8.670, registrato a Torino il 18/06/1996 al n.18062 serie 1A, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data del 18/06/1993 ai n.ri 16021/11264, che stabilisce altresì le modalità di ripartizione delle spese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190
Appartamento al 2° piano composto da cucina, tinello, disimpegno, letto, bagno e balconi, con annessa piccola cantina nell'interrato, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m.. Si segnala nell'immediato un edificio mai completato in stato di abbandono. Il bene è da anni disabitato, con finiture modeste ed impianti sottotraccia, il cui funzionamento non è stato possibile verificare poiché le utenze non risultano attive. La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 18.055,00

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 (risulta all'asta altro alloggio simile dello stesso piano a circa 10.500 euro).

Considerando quanto sopra e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni, la posizione e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore di Euro 250 per mq. di superficie commerciale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190. Autorimessa con accesso a raso dal cortile comune, munito di portone basculante in lamiera, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m.. Il bene è da anni non utilizzato. La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.100,00

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, la posizione e lo stato di manutenzione e vista la totale assenza di richieste di autorimesse nella zona, si ritiene congruo un valore di Euro 100 per mq. di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	72,22 mq	250,00 €/mq	€ 18.055,00	100,00%	€ 18.055,00
Bene N° 2 - Garage Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190	31,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.100,00	100,00%	€ 3.100,00
Valore di stima:					€ 21.155,00

Valore di stima: € 21.155,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

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. Il tutto deprezzato nella misura del 10% per assenza di garanzia da vizi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stabile che ospita i beni oggetto di perizia risulta in prevalenza disabitato.

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 08/09/2025

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

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita all'esecutato
- ✓ Estratti di mappa - Mappa Catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetrie e visure storiche
- ✓ Concessione edilizia - pratiche edilizie agli atti con stralcio di elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Certificato anagrafico di stato civile libero
- ✓ Altri allegati - Stralcio di P.R.G.
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio perizia all'esecutato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190
Appartamento al 2° piano composto da cucina, tinello, disimpegno, letto, bagno e balconi, con annessa piccola cantina nell'interrato, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m.. Si segnala nell'immediato un edificio mai completato in stato di abbandono. Il bene è da anni disabitato, con finiture modeste ed impianti sottotraccia, il cui funzionamento non è stato possibile verificare poiché le utenze non risultano attive. La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 21, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area "RB" Residenziale Consolidato, di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per le specifiche si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. del P.R.G. disponibili online sul sito del Comune di Monastero di Lanzo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190
Autorimessa con accesso a raso dal cortile comune, munito di portone basculante in lamiera, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m.. Il bene è da anni non utilizzato. La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area "RB" Residenziale Consolidato, di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per le specifiche si rimanda alla versione integrale delle N.T.A. del P.R.G. disponibili online sul sito del Comune di Monastero di Lanzo.

Prezzo base d'asta: € 19.039,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.039,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	72,22 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è pessimo, poiché da anni in stato di abbandono e con finiture ed impianti risalenti all'epoca originaria.		
Descrizione:	Appartamento al 2° piano composto da cucina, tinello, disimpegno, letto, bagno e balconi, con annessa piccola cantina nell'interrato, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m.. Si segnala nell'immediato un edificio mai completato in stato di abbandono. Il bene è da anni disabitato, con finiture modeste ed impianti sottotraccia, il cui funzionamento non è stato possibile verificare poiché le utenze non risultano attive. La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monastero di Lanzo (TO) - Strada della Fontana Sistina n.190		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 261, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è modesto, poiché da anni in stato di inutilizzo.		
Descrizione:	Autorimessa con accesso a raso dal cortile comune, munito di portone basculante in lamiera, edificato fra il 1977-78. Il bene è posto nel complesso denominato "Fabbricato A", condominio in prevalenza disabitato, in contesto montano isolato a ridosso di area boschiva, posto a quota di circa 1.100 m. s.l.m.. Il bene è da anni non utilizzato. La zona è lontana dal concentrico e da qualsiasi servizio, non raggiunta da mezzi pubblici e non interessata da fenomeni turistici.		
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 MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino 2 il 28/01/2008
Reg. gen. 4952 - Reg. part. 950
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Not. Barresi Olivia di Milano
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 392
N° raccolta: 304
Note: Per i beni oggetto di questa perizia a margine risulta FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 07/03/2013
Reg. gen. 7747 - Reg. part. 1098
Quota: 1/1
Importo: € 40.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 27.630,49
Rogante: Tribunale di Monza
Data: 29/01/2013
N° repertorio: 628

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 26/02/2013
Reg. gen. 6510 - Reg. part. 4904
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 27/01/2025
Reg. gen. 6264 - Reg. part. 4707
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: A seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Ivrea del 27/01/2025 Rep. 393

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Torino 2 il 24/11/2008

Reg. gen. 54974 - Reg. part. 7819

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008 a seguito di atto notarile Not. ROVERA Sergio di Gavirate (VA) del 28/10/2008 rep.80110/8679, per cui ricade una quota capitale pari ad €.65.000 ed una quota di ipoteca pari ad €.130.000

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONASTERO DI LANZO (TO) - STRADA DELLA FONTANA SISTINA N.190

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Torino 2 il 28/01/2008

Reg. gen. 4952 - Reg. part. 950

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Not. Barresi Olivia di Milano

Data: 22/01/2008

N° repertorio: 392

N° raccolta: 304

Note: Per i beni oggetto di questa perizia a margine risulta FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 07/03/2013

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 1098

Quota: 1/1

Importo: € 40.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 27.630,49

Rogante: Tribunale di Monza

Data: 29/01/2013

N° repertorio: 628

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 26/02/2013

Reg. gen. 6510 - Reg. part. 4904

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 27/01/2025

Reg. gen. 6264 - Reg. part. 4707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: A seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Ivrea del 27/01/2025 Rep. 393

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Torino 2 il 24/11/2008

Reg. gen. 54974 - Reg. part. 7819

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: FRAZIONAMENTO IN QUOTA nn.54974/7819 del 24/11/2008 a seguito di atto notarile Not.

ROVERA Sergio di Gavirate (VA) del 28/10/2008 rep.80110/8679, per cui ricade una quota capitale pari ad €.65.000 ed una quota di ipoteca pari ad €.130.000