
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Veronese Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento:	Agenzia delle Entrate
Nota del:	03/10/2025
Numeri:	43069/31779

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100% piena proprietà
Ubicazione e destinazione:	Bene N° 1 Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis

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	
	2	125	2		A3	2	5	107 mq	374,43 €	T		

LOTTO UNICO - Bene 1

Valore di mercato:	€ 74.837,00
Base d'asta:	€ 63.611,45

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza tra quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde - quota per intero
Comproprietari non eseguiti:	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:	Occupati da terzi senza titolo

Vedasi nello specifico il paragrafo:

- DATI CATASTALI – CORRISPONDENZA CATASTALE;
- STATO CONSERVATIVO;
- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2025 del R.G.E.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 18/11/2025, 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 19/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis

Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di fabbricato plurifamiliare. L'immobile nel suo complesso è composto da sette unità abitative oltre pertinenze ed un'autorimessa, risulta a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano seminterrato

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, n. 2 balconi e cantina al piano interrato (seminterrato).

L'ingresso all'appartamento avviene mediante scala comune, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, priva di recinzioni e cancelli; l'area comune ha accesso tramite strada privata direttamente dalla strada comunale denominata "Regione Momello".

Il fabbricato è privo di ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile 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)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina:

Appartamento (piano rialzato):

- a nord, ovest e sud con vuoto su area esterna;

- a est in parte con vano scala comune ed in parte con altra U.I.U. (proprietà di terzi).

Cantina (piano seminterrato):

- a nord con terrapieno;

- a ovest ed est con altre U.I.U. (proprietà di terzi);

- a sud con disimpegno comune;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,95 mq	101,75 mq	1	101,75 mq	3,00 m	T
Balcone	15,95 mq	15,95 mq	0,25	3,99 mq	0,00 m	T
Cantina	4,70 mq	5,86 mq	0,20	1,17 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				106,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,91 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1990 al 10/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 125, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Piano T
Dal 10/11/1992 al 03/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 125, Sub. 2

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano T
Dal 03/02/2007 al 16/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 125, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 374,43 Piano T

Costituzione del 06/09/1990 (n. 2718/1988), VARIAZIONE del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si precisa che la cronistoria storica del catasto presenta errori sui nominativi degli intestatari (tale difformità non influisce sul passaggio di proprietà del bene).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	125	2		A3	2	5	107 mq	374,43 €	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 12/01/2026, le differenze riguardano l'apertura non presente nel locale cantina (bocca di lupo).

E' necessario aggiornare indirizzo con il numero civico ed il piano del fabbricato: Regione Momello 3 bis - Piano terreno (T) e interrato (S1), tale variazione non risulta necessaria al fine del passaggio di proprietà del bene.

Riferimento mappali correlati al catasto terreni: F. 12 n. 125 - ente urbano di mq. 2199.

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.

In sede di variazione catastale, si renderà necessario il censimento del locale cantina come unità immobiliare autonoma (ordinariamente in categoria C/2), in ottemperanza alla Circolare n. 2/E del 2016 e alla Nota n. 223119 del 04/06/2020 dell'Agenzia delle Entrate.

PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni igieniche, carente di qualsiasi tipo di manutenzione ordinaria atta al normale uso dell'abitazione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato che, al momento del sopralluogo, risultava tuttavia inattivo. Secondo quanto dichiarato dall'occupante, l'impianto non è stato utilizzato negli ultimi anni e permane in stato di disattivazione.

PARTI COMUNI

Esistono parti comuni, quali la scala e disimpegni di accesso all'unità immobiliare e l'area esterna del fabbricato per poter accedere allo stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

L'area cortilizia comune, utilizzata per l'accesso al fabbricato, risulta accessibile tramite servitù di passaggio su mappale limitrofo di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato 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 e vetro, portoncino di ingresso in legno;

Infissi esterni: legno vetro doppio con tapparella;

Pavimenti: piastrelle in grès;

Rivestimenti: bagno e cucina rivestiti in piastrelle in grès;

Finiture: tinteggiatura e finiture in pessime condizioni;

Impianto elettrico: impianto elettrico di tipo civile funzionante;

Impianto idrico: impianto idrico di tipo civile funzionante;

Impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento centralizzato, terminali di erogazione a termosifoni, AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO TALE RISULTAVA DISATTIVO;

Impianto acqua calda sanitaria: acs autonoma con boiler elettrico;

Impianto climatizzazione: non presente.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo, in data 12/01/2026, è stato rinvenuto all'interno dell'immobile il sig. **** Omissis ****, occupante sine titolo. Il sig. **** Omissis **** ha riferito di trovarsi nell'immobile da circa un anno e di non aver sottoscritto un contratto di locazione nonostante le richieste che riferisce di avere avanzato alla proprietaria. Il sig. **** Omissis **** risulta effettivamente residente nell'immobile oggetto di procedura, lo stesso ha riferito alla custode il proposito di voler rilasciare spontaneamente l'immobile e di avere già reperito nuova soluzione abitativa.

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

Calcolo del canone vile:

Giusto prezzo: €/mq lordi 3.4 x 106,91 (mq lordi abitazione + cantina ragguagliata) = 363,49 € Giusto prezzo canone mensile

Canone vile: inferiore di 1/3 al Giusto Prezzo:

€ 363,49 / 3 = 121,16 €

€ 363,49 - € 121,16 = 242,33 € Canone Vile mensile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1974 al 23/10/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazzola Mario	20/06/1974	26565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino II	23/07/1974	19850	17312
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/10/1979 al 10/11/1992	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/1979	42	5047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/07/1982	15417	12438
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 10/11/1992 al 03/02/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1992	1	473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/07/1993	23306	16456
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/02/2007 al 16/01/2020	**** Omissis ****	Atto giudiziario - ordinanza divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Torino	03/02/2007	284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino II	02/04/2015	10642	7591
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/01/2020 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luca Leonardo	16/01/2020	26028	19601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino II	21/01/2020	2379	1773
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Tutti gli atti facente riferimento al periodo antecedente al 06/09/1990 fanno riferimento al terreno in cui è stato edificato il fabbricato (F. 2 n. 125/a Comune di Lanzo T.se).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 21/01/2020
Reg. gen. 2381 - Reg. part. 338
Importo: € 112.537,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.025,00
Rogante: De Luca Leonardo
Data: 16/01/2020
N° repertorio: 26029
N° raccolta: 19602

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Ivrea il 03/10/2025
Reg. gen. 43069 - Reg. part. 31779
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Lanzo T.se, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di perizia, in aree residenziali consolidate a media densità (Rbm6 - art. 22/8 NTA).

In riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica il fabbricato ricade in parte in area IIB (rischio medio) ed in piccola parte in area di inedificabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 Lanzo T.se, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 228/73 del 01/10/1973 per costruzione nuova abitazione;
- licenza edilizia n. 125/75 del 14/02/1976 variante alla licenza edilizia n. 228/73;
- licenza edilizia n. 70/76 del 17/04/1976 per realizzazione muro di sostegno;
- abitabilità del 31/08/1980 rilasciata dal Comune di Lanzo T.se;
- concessione edilizia in sanatoria (condono Legge 47/85) n. 128/86 del 24/07/1992;
- concessione edilizia n. 18/2000 del 20/06/2000 per sistemazione igienico-funzionale con adeguamento norme di sicurezza locale centrale termica.

Dal sopralluogo effettuato in data 12/01/2026, si è constatato che rispetto alla concessione edilizia in sanatoria (condono Legge 47/85) n. 128/86 del 24/07/1992, l'altezza interna del locale interrato è di mt. 3.00 (in pratica edilizia 2.80) e non è presente il vano finestra (bocca di luco) nel locale cantina presente in pratica edilizia. Le difformità riscontrate, data la loro modesta entità, sono da considerarsi tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Pertanto, non sussistendo fattispecie di abuso edilizio, non si ritiene necessario il ricorso a procedure di sanatoria o istanze di regolarizzazione.

Si precisa che l'impianto termico centralizzato, ubicato nel locale tecnico al piano interrato, risulta regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 18/2000 e munito di parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tuttavia, in sede di sopralluogo, il generatore di calore è risultato dismesso; pertanto, l'eventuale futura messa in esercizio resterà subordinata all'esecuzione delle verifiche tecniche e all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente (UNI, VV.F., INAIL).

Tali valutazioni sono state eseguite per la singola unità immobiliare oggetto di perizia e non per l'intero fabbricato, in quanto proprietà di terze parti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è gestito in regime di autonomia gestionale, non sussistendo l'obbligo legale di nomina di un amministratore.

Non sono presenti oneri condominiali formali, in quanto l'immobile è gestito internamente tra i pochi comproprietari senza amministratore.

Secondo quanto dichiarato dall'occupante, le spese comuni riguardano esclusivamente le utenze di energia elettrica per la luce scale comuni e l'acqua potabile. La gestione di tali oneri avviene in forma semplificata: una dei comproprietari provvede alla contabilizzazione dei consumi e alla successiva riscossione delle quote

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 Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis
Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di fabbricato plurifamiliare. L'immobile nel suo complesso è composto da sette unità abitative oltre pertinenze ed un'autorimessa, risulta a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, n. 2 balconi e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso all'appartamento avviene mediante scala comune, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, priva di recinzioni e cancelli; l'area comune ha accesso tramite strada privata direttamente dalla strada comunale denominata "Regione Momello". Il fabbricato è privo di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.837,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis	106,91 mq	700,00 €/mq	€ 74.837,00	100,00%	€ 74.837,00
				Valore di stima:	€ 74.837,00

Valore di stima: € 74.837,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto alla natura esecutiva della vendita	10,00	%
Abbattimento forfettario dovuto alle opere di sanificazione e manutenzione ordinaria necessari	5,00	%

Valore finale di stima: € 63.611,45

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi nello specifico il paragrafo:

- DATI CATASTALI – CORRISPONDENZA CATASTALE;
- STATO CONSERVATIVO;
- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

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 11/02/2026

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. Prova di trasmissione alle parti della relazione peritale ed allegati



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis
Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di fabbricato plurifamiliare. L'immobile nel suo complesso è composto da sette unità abitative oltre pertinenze ed un'autorimessa, risulta a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, n. 2 balconi e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso all'appartamento avviene mediante scala comune, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, priva di recinzioni e cancelli; l'area comune ha accesso tramite strada privata direttamente dalla strada comunale denominata "Regione Momello". Il fabbricato è privo di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. del Comune di Lanzo T.se, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di perizia, in aree residenziali consolidate a media densità (Rbm6 - art. 22/8 NTA). In riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica il fabbricato ricade in parte in area IIB (rischio medio) ed in piccola parte in area di inedificabilità.

Prezzo base d'asta: € 63.611,45

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.611,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanzo Torinese (TO) - Regione Momello 3 bis		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 125, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	106,91 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in pessime condizioni igieniche, carente di qualsiasi tipo di manutenzione ordinaria atta al normale uso dell'abitazione. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato che, al momento del sopralluogo, risultava tuttavia inattivo. Secondo quanto dichiarato dall'occupante, l'impianto non è stato utilizzato negli ultimi anni e permane in stato di disattivazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di fabbricato plurifamiliare. L'immobile nel suo complesso è composto da sette unità abitative oltre pertinenze ed un'autorimessa, risulta a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, n. 2 balconi e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso all'appartamento avviene mediante scala comune, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, priva di recinzioni e cancelli; l'area comune ha accesso tramite strada privata direttamente dalla strada comunale denominata "Regione Momello". Il fabbricato è privo di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino il 21/01/2020

Reg. gen. 2381 - Reg. part. 338

Importo: € 112.537,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.025,00

Rogante: De Luca Leonardo

Data: 16/01/2020

N° repertorio: 26029

N° raccolta: 19602

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ivrea il 03/10/2025

Reg. gen. 43069 - Reg. part. 31779

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

Contro **** Omissis ****