
TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzaro Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

G.E. dott. Augusto SALUSTRI

UDIENZA: 28.10.2022



SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	3
Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.100,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione pignoramento Conservatoria di Torno 2:	nota del 06.05.2022 nn. 19759/14381	
--	-------------------------------------	---

LOTTO UNICO

Quota colpita:	piena proprietà per la quota 1/1
Bene N° 1 Ex ristorante-pizzeria e cantina di pertinenza	Catasto Fabbricati: Foglio 21, n. 872, sub. 41, D/8, Rendita € 2.552,00, piani S1 - 1
VALORE MERCATO	€ 161.205,00
VALORE A BASE D' ASTA	€ 137.100,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono vincoli condominiali
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione beni: libero

NOTE DEL CTU



INCARICO

In data 22.06.2022, il sottoscritto Arch. Bazzaro Paola, con studio in Via Dora Baltea, 15 - 10015 - Ivrea (TO), email pbazzaro@gmail.com, PEC paola.bazzaro@architettitorinopec.it, Tel. 0125 635 973, Fax 0125 635 973, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23.06.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Ex ristorante-pizzeria e cantina di pertinenza ubicati a Ceres (TO) - Piazza Europa, 35

DESCRIZIONE

Ex ristorante-pizzeria ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del "Condominio Europa" e cantina di pertinenza al piano interrato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03.08.2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Ex ristorante-pizzeria e cantina di pertinenza ubicati a Ceres (TO) - Piazza Europa, 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A integrazione e aggiornamento del Certificato ipotecario speciale protocollo n. TO 198985 del 19.05.2022 depositato il 21.06.2022 sono state estratte:

- l'ispezione ipotecaria della società debitrice aggiornata al 21.09.2022 (Allegato 11);
- l'atto di compravendita del 12.06.1973 (titolo di provenienza a favore della società debitrice - Allegato A);
- la nota di trascrizione dell'atto tra vivi - trasformazione di società del 12.12.1980 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 (d'ora in poi solo Torino 2) il 08.01.1981 ai nn. 706/575 (Allegato B).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1



CONFINI

Il "Condominio Europa" del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è edificato su terreni identificati a C.T. al Foglio 21, particelle n. 224, n. 225 e n. 227. L'ex ristorante-pizzeria al piano primo confina a nord-ovest con Piazza del Municipio, a ovest con altre u.i. del condominio, a sud con la strada provinciale e a nord-est con altre proprietà.

La cantina al piano interrato, individuata con il numero IX, confina con il corridoio, le cantine identificate con i nn. X e VIII, il terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	22,40 mq	25,70 mq	1,00	25,70 mq	3,00 m	1
sala pizzeria	87,30 mq	95,43 mq	1,00	95,43 mq	3,00 m	1
sala ristorante	33,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,00 m	1
cucina	42,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,00 m	1
bar	18,30 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,00 m	1
terrazza coperta	38,90 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,20 m	1
terrazza scoperta	41,70 mq	41,70 mq	0,15	6,25 mq	0,00 m	1
ripostiglio 1	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	3,00 m	1
ripostiglio 2	4,70 mq	6,20 mq	1,00	6,20 mq	3,00 m	1
sottoscala	2,70 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	1,20 m	1
cantina	13,00 mq	14,60 mq	0,20	2,92 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				293,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				293,10 mq		

Le superfici sono state dedotte dalla planimetria catastale associata all'u.i. identificata a C.F. al Foglio 21, p. 872, sub. 10 e omogenizzate mediante i coefficienti indicati in tabella.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1973 al 12/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 872, Sub. 10 Categoria D3 Piano 1
Dal 12/12/1980 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 872, Sub. 10 Categoria D3 Piano 1
Dal 02/08/2011 al 28/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 872, Sub. 41 Categoria D8 Rendita € 2.552,00 Piano S1-1

Cronistoria

- dal 12.06.1973 (data antecedente all'impianto meccanografico del 30.06.1987) al 12.12.1980: l'immobile risulta di proprietà della società **** Omissis ****. Si osserva che nella scheda catastale la società risulta anche riportata come **** Omissis **** anche se la trasformazione della società da S.P.A. in S.R.L. risale al 12.12.1980;
- dal 12.12.1980 a oggi l'immobile risulta di proprietà della società **** Omissis ****: la denominazione è errata in quanto la società **** Omissis **** è inesistente. La denominazione corretta è **** Omissis ****;
- il 18.02.1992 la rendita varia da L. 11.900 a L. 11.900.000 (€ 6.145,84);
- dal 02.08.2011 la categoria varia da D/3 a D/8 (discoteca-ristorante), il subalterno cambia da 10 a 41, viene aggiunto il piano interrato (S1) della cantina al piano 1 del ristorante e la rendita si riduce da € 6.145,84 a € 2.552,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	872	41		D8				2552 €	S1-1		

Il "Condominio Europa" di cui fa parte l'ex ristorante è edificato su terreni identificati a Catasto Terreni al Foglio 21, p. 224 (di superficie pari a 456 mq), p. 225 (di superficie pari a 160 mq) e p. 227 (di superficie pari a 483 mq).

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni Sessanta del Novecento: non è stato reperito l'elaborato planimetrico.

Dell'unità abitativa pignorata è stata reperita la sola planimetria catastale associata al precedente subalterno 10 depositata l'11.06.1971: nella banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Torino 2, la società proprietaria - in liquidazione - non risulta associata al bene oggetto di pignoramento identificato oggi con il sub. 41.

Corrispondenza catastale

Con sopralluogo del 03.08.2022 si sono riscontrate le seguenti difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale della u.i. identificata con il sub. 10 depositata l'11.06.1971:

- presenza di tramezzo interno di separazione tra cucina e sala ristorante;
- presenza di gradini tra cucina e terrazza scoperta;
- presenza di una parete finestrata tra cucina e terrazza coperta (che nella planimetria allegata al Regolamento di condominio del 1974 risulta già esistente);
- presenza di gradini nel passaggio tra sala ristorante e terrazza coperta;
- presenza di forno a legna in muratura nella sala pizzeria.

Le difformità riscontrate sono state indicativamente rappresentate sulla planimetria catastale dell'u.i. identificata con il sub. 10 (Allegato 4).

Si presume che la planimetria associata al sub. 41 sia invariata rispetto alla planimetria associata al sub. 10: sulla base delle difformità sopra descritte sono stati stimati i costi per l'aggiornamento catastale, pari a circa €. 1.000,00, in attesa di una definizione più precisa da parte di un tecnico appositamente incaricato.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo del 03.08.2022 si è riscontrato un locale adibito a ristorante-pizzeria, parzialmente arredato ma inutilizzato da tempo e in stato di abbandono. Dall'esame visivo non si rilevano segni di dissesto strutturale ma sono evidenti i segni di incuria (vetri rotti, materiali e utensili accatastati, rifiuti, ecc...). L'assenza di pratiche edilizie riferite al ristorante confermerebbe la mancanza di regolari interventi edilizi che accerterebbero anche la conformità degli impianti installati.

A momento del sopralluogo del 03.08.2022 la cantina non risultava accessibile in quanto completamente ingombra di materiali e oggetti accantonati privi di valore economico.

PARTI COMUNI

Il Regolamento condominiale del 19.10.1974, rogito dott. **** Omissis **** n. rep. 65988 fascicolo 4638, riporta al "Capitolo 2 Proprietà Comuni", le parti comuni indivisibili e inalienabili assegnate ai condomini in ragione dei millesimi di proprietà di cui alle tabelle allegate (Allegato 12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il "Condominio Europa" in cui è collocato l'ex ristorante-pizzeria si sviluppa su n° 5 piani fuori terra con ascensore oltre a un piano interrato dove sono ubicate le cantine.

L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni Sessanta del Novecento con struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura presumibilmente a cassa vuota e solai orizzontali in laterocemento.

Le facciate sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e collegato a radiatori in ghisa dotati di ripartitori di calore.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale (categoria D/8) adibita a ristorante-pizzeria si compone di:

- una sala ristorante-pizzeria con forno, zona bar, cucina, terrazza coperta e terrazza scoperta, servizi igienici e ripostigli. L'altezza interna netta dei locali è 3,00 m.;
- una cantina al piano interrato. L'altezza interna netta è 2,90 m..

I locali dell'ex ristorante-pizzeria sono semplicemente intonacati e tinteggiati. I serramenti sono in legno o ferro con vetri singoli. I pavimenti sono rivestiti con materiale resiliente (tipo resina/linoleum).

La cantina presenta tramezzi in muratura non intonacata e pavimento in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 03.08.2022 l'ex ristorante-pizzeria e la cantina risultavano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1973 al 12/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/06/1973	64201	4183
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	02/07/1973	17470	15330
		Registrazione			
Dal 12/12/1980 al 28/09/2022	**** Omissis ****	Atto tra vivi - trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/12/1980	48591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	08/01/1981	706	575
		Registrazione			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In seguito agli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e Immobiliari di Torino 2 sino al giorno 21.09.2022 sussistono le seguenti provenienze per il bene oggetto di pignoramento:

- **Compravendita del 12.06.1973** rogito dott. **** Omissis **** repertorio n° 64201/4183 trascritta a Torino 2 il 02.07.1973 ai nn. 17470/15330 con cui il sig. **** Omissis **** vendeva la piena proprietà per la quota di 1/1 dei "locali formanti parte della casa sita in Piazza Europa e Piazza Municipio [...] con ingresso da strada provinciale: al piano primo (2 F.T.) un locale danze [...] contraddistinto col N. 20 nella planimetria allegata sub A all'atto; b) nel piano cantine la cantina [...] contraddistinta col N. IX nella planimetria allegata sub B all'atto" (Allegato A).

Non sussistono atti successivi al pignoramento dell'08.04.2022 trascritto a Torino 2 il 06.05.2022 ai nn. 19759/14381 come appurato con l'ispezione ipotecaria sul nome della società debitrice aggiornata al 21.09.2022.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 21.09.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 27.04.2020
Reg. gen. 13575 - Reg. part. 2337
Importo: € 17.969,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30.05.2016
N° repertorio: 13065



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 06.05.2022
Reg. gen. 19759 - Reg. part. 14381
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio, alla data odierna il costo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità ammonta a:

- € 294,00 per il pignoramento;

oltre agli onorari dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia del Territorio e il successivo ritiro delle copie.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Ceres (TO) è dotato di Variante Strutturale Generale n.1 al P.R.G.C. - Progetto definitivo - adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 19.04.2016 in seguito al recepimento, e in controdeduzione, a quanto osservato dalla Regione Piemonte con nota prot. n. 6518 del 25.02.2016.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Aree di completamento Ac di cui all'art. 29 delle N.T.A., e in particolare nella "Ac39", area saturata, in quanto totalmente edificata con edifici di recente costruzione.

Dal punto di vista del rischio idrogeologico, l'area ricade nella fascia I della carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta in conformità alla circolare n. 7/LAP/96, priva di pericolosità geomorfologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Dall'esame svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceres (TO) si è appreso che l'immobile a destinazione ristorante-pizzeria oggetto di pignoramento, costituiva il locale indicato come "salone" al piano primo del "Condominio Europa" edificato tra il 1968 e il 1971 sul sedime di un preesistente edificio da poco demolito, collocato su Piazza Europa e tra la Piazza municipale, posta in posizione più elevata, e la strada provinciale, posta a una quota inferiore, collegate tra loro tramite una scala adibita al passaggio pubblico (integrata nel condominio).

Con riferimento alla u.i. oggetto di pignoramento, la ricerca ha rinvenuto la Licenza Edilizia n. 731 per *Costruzione scala e variante al progetto n. 610* rilasciata il 10.02.1971 (la Licenza Edilizia originaria n. 610 rilasciata il 30.08.1968 non è stata rinvenuta). La planimetria catastale rinvenuta risulta depositata il 11.06.1971 e si riferisce al sub. 10 utilizzato come sala danze (D/3).

E' stata rinvenuta una successiva Concessione Edilizia n. 95/84 rilasciata il 28.07.1985 per modifiche di adeguamento a norme di sicurezza della discoteca **** Omissis ****, (non realizzate).

Tra la fine del 2001 e l'inizio de 2002 con Concessione edilizia n. 11/02 venivano sostituite le finestre esterne del terrazzo coperto.

Il 02.08.2011 si formalizza la variazione di destinazione d'uso in discoteca-ristorante (categoria D/8) con modifica del subalterno in sub. 41 anche se la pratica n. 24/95, presentata per l'installazione di una canna fumaria a servizio della cappa aspirante del ristorante **** Omissis ****, testimonia che il ristorante era già esistente da metà anni Novanta.

1. **Licenza edilizia n. 731/71** per *Costruzione scala e variante al progetto n. 610 Piazza Europa* (presentata dai **** Omissis ****, Progettista **** Omissis ****) **rilasciata il 10.02.1971**;
2. **Concessione edilizia n. 95/84** per *Adeguamento norme di sicurezza* (presentata da **** Omissis ****, Progettista **** Omissis ****) **rilasciata il 28.07.1985**;

3. **Concessione n. 24/95** per *Installazione canna fumaria a servizio di cappa aspirante...in tinta corrispondente alle facciate dello stabile* (presentata da **** Omissis ****, Progettista **** Omissis ****) **rilasciata il 18.01.1995;**
4. **Concessione edilizia n. 11/2002** per *Posa nuova finestratura esterna per risanamento locali interni* (presentata da **** Omissis ****, Progettista **** Omissis ****) **rilasciata il 30.04.2002.**

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.

DIFFORMITA'

Con sopralluogo del 03.08.2022 sono stati riscontrati tramezzi interni tra la sala ristorante e la cucina non presenti nelle tavole della variante al progetto originale e che non trovano riscontro in nessuna delle successive pratiche edilizie. Si deduce che siano stati realizzati in assenza di regolare autorizzazione.

Non è stato reperito il certificato di agibilità della u.i. in oggetto (il "salone" del "Condominio Europa"; sono stati invece reperiti i "certificati di usabilità" dei singoli alloggi), né i certificati di conformità degli impianti installati per la sala ristorante.

Ai costi della Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità si devono quindi aggiungere quelli per la verifica e adeguamento degli impianti elettrico, idro-sanitario e gas (l'impianto di riscaldamento è centralizzato), con relativo rilascio dei certificati di conformità. Essi verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati complessivamente €. 7.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il "Condominio "Europa" risulta amministrato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali come da Regolamento condominiale del 20.10.1984 rogito dott. **** Omissis **** n. rep. 69373 fascicolo 21075 (Allegato 13) che aggiorna l'originario Regolamento condominiale del 19.10.1974, rogito dott. **** Omissis **** rep. n. 65988 fascicolo 4638.

L'importo medio annuo delle spese condominiali, arrotondate a €. 3.000,00, è stato calcolato sulla base dei consuntivi degli anni di esercizio 20/21 e 21/22.

Il totale delle spese per l'anno in corso e precedente risulta dato dalla somma di €. 2.253,52 (anno 20/21) e €. 3.883,50 (anno 21/22), che fornisce complessivamente una somma pari a circa €. 6.140,00.

La somma complessiva a debito (compresi anni precedenti) ammonta a circa €. 34.500,00, come da Riparti consuntivi 20/21 e 21/22 allegati alla presente Perizia (Allegato 14).

Per quanto riguarda le spese straordinarie, l'assemblea Straordinaria del Condominio tenutasi in data 15.09.2022 ha approvato l'allacciamento al teleriscaldamento a cippato e il relativo riparto delle rate risulta in

corso di elaborazione.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.140,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ex ristorante-pizzeria ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del "Condominio Europa" e cantina di pertinenza al piano interrato, Piazza Europa, 35 - 10070 Ceres (TO)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 872, Sub. 41, Categoria D/8

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata la stima per confronto diretto con altri beni a destinazione commerciale (categoria catastale D/8), per tenere conto della specifica conformazione del "salone" del condominio, adibito a ristorante e già discoteca (originariamente "sala danze").

E' stato esaminato il mercato locale attingendo da diverse fonti quali la pubblicità immobiliare, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino 2 aggiornata al secondo semestre 2021 e il Borsino Immobiliare.

Si è tenuto conto della posizione in centro al paese, con accessibilità dalla strada provinciale tramite scala esterna comunicante con la piazza del Municipio (passaggio pubblico).

Si ritiene di assegnare al bene, quale più probabile valore di mercato al metro quadro:

550,00 € / mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ex ristorante-pizzeria al piano 1 e cantina al piano S1 in Ceres (TO) - Piazza Europa, 35	293,10 mq	550,00 €/mq	€ 161.205,00	100,00%	€ 161.205,00
				Valore di stima:	€ 161.205,00

Valore di stima: € 161.205,00

Infine é stato valutato lo stato di conservazione riscontrato con sopralluogo del 03.08.2022: il locale risulta abbandonato da tempo e necessita di regolarizzazione urbanistico-edilizia ed impiantistica (certificazioni di conformità assenti).

Deprezzamenti

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

Aggiornamento catastale	1000,00	€
Regolarizzazione urbanistico-edilizia (presentazione di segnalazione certificata di agibilità e rilascio certificati di conformità degli impianti)	7000,00	€



Valore finale di stima: € 137.084,50

diritti di proprietà: 1/1

€ 137.084,50 x 1 = € 137.084,50

arrotondato a

€ 137.100,00

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.

Ivrea, li 28.09.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzaro Paola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratto di mappa scala 1:1.500
- ✓ N° 2 Visura storica per immobile - C.F., Foglio 21, p. 872, sub. 41
- ✓ N° 3 Planimetria catastale - C.F., Foglio 21, p. 872, sub. 10 (11.06.1971)
- ✓ N° 4 Difformità tra stato dei luoghi (sopralluogo del 03.08.2022) e planimetria catastale sub. 10
- ✓ N° 5 Documentazione fotografica alla data del sopralluogo (03.08.2022)
- ✓ N° 6 Licenza edilizia n. 731/71 del 10.02.1971
- ✓ N° 7 Concessione edilizia n. 95/84 del 28.07.1985
- ✓ N° 8 Concessione n. 24/95 rilasciata il 18.01.1995;
- ✓ N° 9 Concessione edilizia n. 11/2002 del 30.04.2002.
- ✓ N° 10 Estratto di PRGC e Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ N° 11 Ispezione ipotecaria società debitrice (aggiornata al 21.09.2022)
- ✓ N° 12 - Regolamento di Condominio e planimetrie (20.07.1963)
- ✓ N° 13 - Verbale di aggiornamento Regolamento di condominio (20.10.1984)
- ✓ N° 14 - Bilancio consuntivo 20/21, Bilancio preventivo 21/22 e Consuntivo individuale 30.06.2022
- ✓ A - Atto di compravendita del 12.06.1973 (titolo di provenienza a favore della società debitrice)
- ✓ B - Nota di trascrizione trasformazione di società del 12.12.1980 trascritta a Torino 2 il 08.01.1981 ai nn. 706/575

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ex ristorante-pizzeria ubicato a piano primo (secondo fuori terra) del "Condominio Europa" e cantina di pertinenza al piano interrato, Piazza Europa, 35 - 10070 Ceres (TO)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 872, Sub. 41, Categoria D/8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Aree di completamento Ac di cui all'art. 29 delle N.T.A., e in particolare nella "Ac39", area saturata, in quanto totalmente edificata con edifici di recente costruzione.

Prezzo base d'asta: € 137.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.100,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Ex ristorante-pizzeria e cantina di pertinenza			
Ubicazione:	Ceres (TO) - Piazza Europa, 35, piano S1 - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ex ristorante-pizzeria e cantina di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 872, Sub. 41, Categoria D/8	Superficie	293,10 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo del 03.08.2022 si è riscontrato un ex ristorante-pizzeria, parzialmente ammobiliato ma inutilizzato da tempo e in stato di abbandono. Dall'esame visivo non si rilevano segni di dissesto strutturale ma sono evidenti i segni di incuria (vetri rotti, materiali e utensili accatastati, rifiuti, ecc...). L'assenza di pratiche edilizie riferite al ristorante confermerebbe la mancanza di regolari interventi edilizi che accerterebbero anche la conformità degli impianti installati. A momento del sopralluogo del 03.08.2022 la cantina non risultava accessibile in quanto completamente ingombra di materiali e oggetti accantonati privi di valore economico.		
Descrizione:	Ex ristorante-pizzeria ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del "Condominio Europa" e cantina di pertinenza al piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino 2 il 27/04/2020
Reg. gen. 13575 - Reg. part. 2337
Importo: € 17.969,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 13065



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 06/05/2022
Reg. gen. 19759 - Reg. part. 14381
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

