

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento: Trascritto a Torino 2 (TO) il 03/03/2025 - Reg. gen. 8176 - Reg. part. 6106

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1
Destinazione (commerciale)	Lanzo Torinese (TO), Via Cibrario, 11, piano terreno
Dati catastali	Fg. 22 Part. 481 Sub. 69 Fg. 13 Part. 192 Sub. 2 - Fg. 13 Part. 365 Sub. 3 - graffato

VALORE MERCATO	€ 41.280,00
75% del VALORE DI MERCATO (somma minima accettabile dal delegato alla vendita come da L. 132/2015)	€ 30.960,00

SINTESI ACCERTAMENTI

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

Note del CTU

--

TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Olocco Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 31/03/2025, il sottoscritto Arch. Olocco Guido, con studio in Via Italia , 53 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email guido.olocco@gmail.com, PEC guido.olocco@architettitorinopec.it, Tel. 011 8006952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lanzo Torinese (TO) - VIA CIBRARIO, 11, piano T

Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 5 piani fuori terra. Il locale è composto da due locali adibiti a negozio con ingresso su via Cibrario, l'unità è dotata di bagno e antibagno. Non sono presenti pertinenze.

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** - Negozio ubicato a Lanzo Torinese (TO) - VIA CIBRARIO, 11, piano T

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)

Il locale commerciale confina lateralmente con altri locali commerciali, mentre il retro confina con un'unità residenziale. Il fronte del locale affaccia su via Cibrario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	45,40 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 192, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 17 Piano T
Dal 28/01/1990 al 27/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 192, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 17 Piano T
Dal 27/05/1999 al 22/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 192, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 28 Rendita € 643,51 Piano T Graffato F.13, Part.192, Sub.3
Dal 22/01/2001 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 365, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 28 Superficie catastale 75 mq Rendita € 643,51 Piano T Graffato F.13, Part.192, Sub.3

Si registra:

- la data del 30/06/1987 corrisponde all'IMPIANTO MECCANOGRAFICO
- in data 28/01/1990 variazione degli intestati a seguito di DENUNCIA PASSAGGIO CAUSA DI MORTE
- in data 13/04/1991 variazione per ACCORPORO PARZIALE (n.5112/1991). Graffato F.13, Part.192, Sub.3
- in data 27/05/1999 variazione degli intestati a seguito di atto di COMPRAVENDITA

- in data 22/01/2001 variazione degli intestati a seguito di COMPRAVENDITA

- in data 09/09/2024 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.330449.1/2024), la variazione riguarda il cambio della numerazione civica.

L'immobile passa da Via Cibrario, 15A a Via Cibrario, 11.

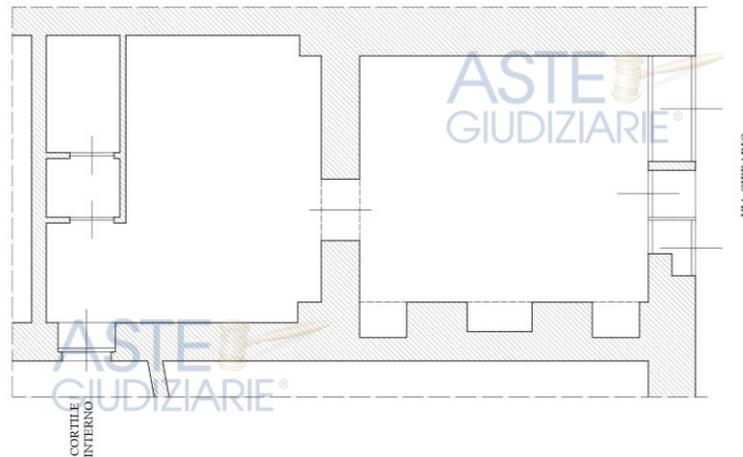
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	365	2		C1	4	28	75 mq	643,51 €	T	F.13, Part.192, Sub.3

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

La distribuzione interna dell'immobile è totalmente corrispondente allo stato rilevato. Il tutto come da schema grafico riportato di seguito.



Stato rilevato



Planimetria catastale

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

L'immobile oggetto di pignoramento non ha accesso diretto alle parti comuni del fabbricato (cortile)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da una struttura con muri portanti in laterizio.

La facciata su via Cibrario è caratterizzata, al piano terreno, da uno zoccolo in pietra e intonaco color grigio, mentre i piani superiori sono intonacati con tinta beige chiaro. I balconi al piano primo sono a filo facciata, mentre ai piani superiori sono aggettanti.

Il locale commerciale è dotato di vetrine e porta d'accesso in metallo e vetro verso via Cibrario, mentre nel locale sul retro è presente una finestra in legno che affaccia sul cortile interno. La pavimentazione dei due locali che compongono l'unità commerciale è in legno, mentre il bagno è pavimentato in gres porcellanato.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con corpi riscaldanti in ghisa.

Il locale commerciale si affaccia direttamente su via Cibrario, nel centro storico di Lanzo Torinese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2001 al 05/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SEBASTIANELLI OSCAR	22/01/2001	136254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO	02/02/2001	4255	2862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TORINO	05/02/2001	1038			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Torino il 04/11/2013
Reg. gen. 38444 - Reg. part. 5408
Quota: 130000
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: SEBASTIANELLI OSCAR
Data: 21/10/2013
N° repertorio: 154636
N° raccolta: 26983

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ivrea il 03/03/2025
Reg. gen. 8176 - Reg. part. 6106

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Lanzo Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, attualmente è in vigore la Variante Parziale n.7.

Il bene pignorato risulta in area normativa Ra "Centro storico" regolamentata dall'art.22/5 delle Norme di Attuazione del comune di Lanzo Torinese (TO).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nulla Osta n. 31-1955 del 02/07/1955 - Intero edificio (assenza di elaborati grafici)

Concessione Edilizia n. 140-1995 del 25/06/1996 - Costruzione di servizio interno a dotazione di locale negozio

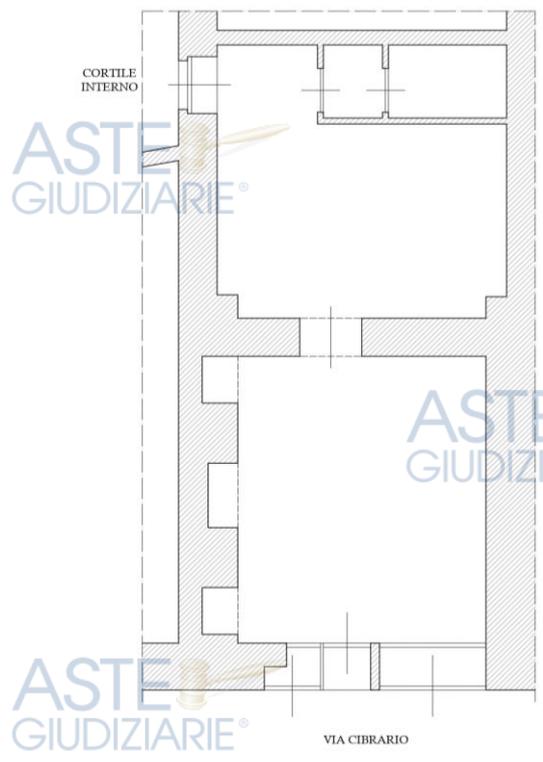
Agibilità del 03/02/1998

D.I.A. n. 81-2000 del 02/08/2000 - Rifacimento pavimentazione con vespaio areato

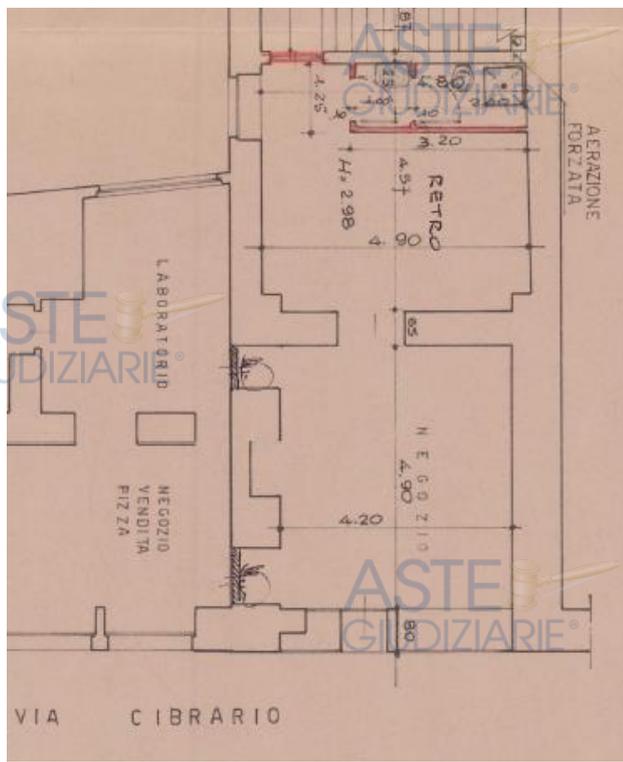
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria rilevata allo stato attuale non presenta alcuna difformità rispetto allo stato licenziato, come evidenziato dalla rappresentazione grafica seguente.



Stato rilevato



Estratto planimetria C.E. n.140-1995 del 25-06-1996

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lanzo Torinese (TO) - VIA CIBRARIO, 11, piano T
Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 5 piani fuori terra. Il locale è composto da due locali adibiti a negozio con ingresso su via Cibrario, l'unità è dotata di bagno e antibagno. Non sono presenti pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 365, Sub. 2, Categoria C1, Graffato F.13, Part.192, Sub.3 Valore di stima del bene: € 41.280,00

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

- Valori OMI aggiornati al secondo semestre 2024 per i negozi siti nel Comune di Lanzo Torinese (TO), zona Centrale/CENTRO STORICO (B1).

Il valore di stima è stato attribuito considerando:

- fonti di informazione utilizzate;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione.

Il valore unitario è stato ricavato applicando la seguente formula: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

K rappresenta il coefficiente dell'immobile risulta pari a 0,85 ed è calcolato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Lanzo Torinese (TO) - VIA CIBRARIO, 11, piano T	60,00 mq	688,00 €/mq	€ 41.280,00	100,00%	€ 41.280,00
Valore di stima:					€ 41.280,00



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.

Settimo Torinese, li 13/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Olocco Guido



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lanzo Torinese (TO) - VIA CIBRARIO, 11, piano T
Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 5 piani fuori terra. Il locale è composto da due locali adibiti a negozio con ingresso su via Cibrario, l'unità è dotata di bagno e antibagno. Non sono presenti pertinenze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 365, Sub. 2, Categoria C1, Graffato F.13, Part.192, Sub.3
Destinazione urbanistica: Il Comune di Lanzo Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, attualmente è in vigore la Variante Parziale n.7. Il bene pignorato risulta in area normativa Ra "Centro storico" regolamentata dall'art.22/5 delle Norme di Attuazione del comune di Lanzo Torinese (TO).

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Lanzo Torinese (TO) - VIA CIBRARIO, 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 365, Sub. 2, Categoria C1, Graffato F.13, Part.192, Sub.3	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale di tipo commerciale (categoria catastale C/1) al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 5 piani fuori terra. Il locale è composto da due locali adibiti a negozio con ingresso su via Cibrario, l'unità è dotata di bagno e antibagno. Non sono presenti pertinenze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		