



TRIBUNALE DI IVREA

N.R.G.E.: 212/2024
Udienza 21/02/2025
Giudice Dott. Augusto SALUSTRI

PERIZIA IMMOBILIARE

Versione privacy

Quadro Riassuntivo:

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: Torino 2 il 16/10/2024 RG 42091 RP 31707

QUOTA COLPITA: 1/1 della piena proprietà.

UBICAZIONE e DATI CATASTALI. (LOTTO UNICO)

Verolengo, Fg.4 n.674 sub.19 "abitazione" e sub.50 "autorimessa".

V. MERCATO IMMOBILE: € 103.200,00

V. BASE D'ASTA: € 85.740,51

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: il bene n.1 (abitazione) è libero, il bene n.2 (autorimessa) occupato da automobile dell'esecutato alla data del sopralluogo.

NOTE:/.

Tel. Ufficio: 0125/57236 Cell.: 347.7565366
Email: geo.stratta@iol.it sito: http://studiosstratta.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 212/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.740,51	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	27



All'udienza del 04/11/2024, 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 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Appartamento al piano terra/rialzato in posizione di fine schiera, composto da zona giorno, 2 camere, servizio, portico, area esterna esclusiva recintata parzialmente pavimentata. L'ubicazione è nel fabbricato "A" con accesso dalla scala "B", dotato di riscaldamento autonomo.

L'edificio in cui sono collocati i beni oggetto di procedura, ospita n.6 appartamenti disposti su 3 livelli fuori terra, oltre autorimesse nell'interrato, e fa parte del condominio "Beatrice" che si compone di n.3 corpi di fabbrica. L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva.

La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Autorimessa al piano interrato in posizione centrale nel fabbricato "A" del condominio "Beatrice". L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. L'accesso è a raso della corsia di manovra con portone basculante in lamiera. Le dimensioni consentono il ricovero di n.2 automobili di normali dimensioni se in fila.

La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si

limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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, vedasi l'allegato certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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, vedasi l'allegato certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Il bene oggetto di procedura confina con la rampa di accesso alle autorimesse, il piazzale pubblico, l'ingresso comune, il vano scale e altro appartamento dello stesso edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Il bene oggetto di procedura confina con terrapieno a nord, u.i. sub.51 ad est, area di manovra comune sub.1 a sud e u.i. sub.49 ad ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,80 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	T
Portico	7,00 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	2,70 m	T
Cortile	155,00 mq	164,00 mq	0,18	29,52 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,59	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state calcolate dalla planimetria catastale agli atti che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi, ad eccezione delle verande non autorizzate, che dovranno essere rimosse e che non vengono quindi considerate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state calcolate dalla planimetria catastale agli atti che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2003 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 05/10/2004 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 06/04/2005 al 26/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 26/11/2015 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4

		Superficie catastale 68 mq Rendita € 278,89 Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2003 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 58,20 Piano S1
Dal 05/10/2004 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 58,20 Piano S1
Dal 06/04/2005 al 26/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 58,20 Piano S1
Dal 26/11/2015 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 674, Sub. 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 58,20 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

4	674	19		A2	2	4	68 mq	278,89 €	T	
---	-----	----	--	----	---	---	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi attualmente non corrisponde alle risultanze catastali. Il portico è stato trasformato in veranda, così come il tratto di camminamento antistante la porta della camera da letto adiacente alla scala condominiale, ricavato dall'arretramento del muro perimetrale.

Per la regolarizzazione occorre intervenire mediante la rimozione dei serramenti non autorizzati e ricondurre a quanto riportato nella planimetria, poiché dal punto di vista urbanistico tali opere non sono sanabili (distanza dal confine di proprietà esclusiva inferiore a 5 mt, aumento volumetria, rapporto aero-illuminante non rispettato nella camera).

Si segnala inoltre un'imprecisione nella rappresentazione del locale soggiorno, poiché viene rappresentata una finestra sul fronte nord mentre trattasi di una porta. Trattasi di una imprecisione grafica (come pure nel progetto architettonico) che non comporta obbligo di variazione catastale.

Risulta inoltre modificata la toponomastica, poiché l'immobile risulta ora in Via Leonardo da Vinci n.8/B mentre negli archivi catastali è indicato come indirizzo Via A. Moro s.n.. Questa regolarizzazione dovrà essere effettuata direttamente dagli uffici comunali poiché interessa l'intera zona d'ambito.

Non si prevedono quindi oneri per regolarizzazione catastale, oltre quanto indicato al paragrafo dedicato alla regolarità edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	674	50		C6	3	23	24 mq	58,2 €	S1	

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.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Bene individuato con la sigla "A3" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, atto a rogito Not. Umberto ROMANO in data 18 febbraio 2004, repertorio n.31585/4523, registrato a Chivasso il 5 marzo 2004 al n. 141, serie 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Bene individuato con la sigla "B4" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, atto a rogito Not. Umberto ROMANO in data 18 febbraio 2004, repertorio n.31585/4523, registrato a Chivasso il 5 marzo 2004 al n. 141, serie 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è discreto, non risultano necessari interventi urgenti questo profilo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'autorimessa è discreto, non risultano necessari interventi urgenti questo profilo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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 per regolamento di condominio depositato con atto a rogito Not. Umberto ROMANO in data 18 febbraio 2004, repertorio n.31585/4523, registrato a Chivasso il 5 marzo 2004 al n. 141, serie 1.

All'appartamento bene n.1 competono 126,90 m/mi di partecipazione alle spese e di proprietà sulle parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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 per regolamento di condominio depositato con atto a rogito Not. Umberto ROMANO in data 18 febbraio 2004, repertorio n.31585/4523, registrato a Chivasso il 5 marzo 2004 al n. 141, serie 1.

All'autorimessa bene n.2 competono 13,50 m/mi di partecipazione alle spese e di proprietà sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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 VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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 VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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

- Struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio con interposto isolante;
 - Tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio;
 - Facciate parte intonacate e tinteggiate in colore "giallo tenue" e parte rivestite in mattoni a vista, in buono stato di manutenzione;
 - Serramenti esterni in legno con vetro camera muniti di persiane;
 - Serramenti interni in legno tamburato;
 - Pavimenti e rivestimenti in ceramica di varia pezzatura, di media fascia;
 - Impianto di riscaldamento autonomo con diffusione a mezzo di termosifoni ed alimentato da caldaia a condensazione ubicata nel piccolo vano nel portico;
 - Impianto elettrico sotto-traccia apparentemente funzionante;
 - Corte esclusiva interamente recintato con cancellata metallica e rete plastificata su cordolo in cls. La parte pianeggiante è pavimentata, mentre la parte degradante verso la viabilità è a verde;
- Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.
Risultano 2 verande realizzate con serramenti in alluminio non autorizzate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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

- Struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di cls a vista;
 - Portone del tipo basculante in lamiera;
 - Accesso a raso con la corsia di manovra comune;
 - Finiture in generale per il bene n.2 limitate all'essenziale.
- Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

L'immobile risulta libero

Nonostante l'esecutato risulti ancora ufficialmente residente presso l'immobile oggetto di perizia, alla data del sopralluogo l'immobile risulta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Alla data del sopralluogo risulta un'automobile riconducibile all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/2004 al 06/04/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	05/10/2004	34948	5196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	06/10/2004	47261	31162
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Chivasso	05/10/2004	1014			
Dal 06/04/2005 al 26/11/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	06/04/2005	37597	5804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	14/04/2005	16785	11063
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	12/04/2005	397	
Dal 26/11/2015 al 16/10/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio FORNI	26/11/2015	112688	57550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	27/11/2015	41864	28975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Torino 2	27/11/2015	24391	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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/2004 al 06/04/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	05/10/2004	34948	5196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	06/10/2004	47261	31162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chivasso	05/10/2004	1014			
Dal 06/04/2005 al 26/11/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto ROMANO	06/04/2005	37597	5804

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	14/04/2005	16785	11063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	12/04/2005	397	
Dal 26/11/2015 al 16/10/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio FORNI	26/11/2015	112688	57550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	27/11/2015	41864	28975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	27/11/2015	24391	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 alla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 27/11/2015
Reg. gen. 41866 - Reg. part. 6716
Quota: 1/1
Importo: € 132.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 88.000,00
Spese: € 44.000,00
Interessi: € 1,82
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 26/11/2015
N° repertorio: 112689
N° raccolta: 57551
Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A."

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2024
Reg. gen. 42091 - Reg. part. 31707
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato "CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA"

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 €) + €0.59 + €0.35 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) + €0.59 + €0.35 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 VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 27/11/2015
Reg. gen. 41866 - Reg. part. 6716

Quota: 1/1

Importo: € 132.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 88.000,00

Spese: € 44.000,00

Interessi: € 1,82

Rogante: Notaio Antonio FORNI

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 112689

N° raccolta: 57551

Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A."

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2024

Reg. gen. 42091 - Reg. part. 31707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A."

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.

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 VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

L'intero complesso è classificato in Zona BR.II "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO", di cui all'art.28 nel vigente P.R.G. del Comune di Verolengo. Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Verolengo.

Il complesso edilizio è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Verolengo con atto a rogito notaio ROMANO Umberto in data 6 ottobre 2000, repertorio n. 8100/941, registrato a Chivasso il 18 ottobre 2000 al n.751 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 11 ottobre 2000 ai numeri 37726/23326.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

L'intero complesso è classificato in Zona BR.II "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO", di cui all'art.28 nel vigente P.R.G. del Comune di Verolengo. Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Verolengo.

Il complesso edilizio è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Verolengo con atto a rogito notaio ROMANO Umberto in data 6 ottobre 2000, repertorio n. 8100/941, registrato a Chivasso il 18 ottobre 2000 al n.751 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 11 ottobre 2000 ai numeri 37726/23326.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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.

Presso il locale Sportello Unico per l'Edilizia Privata sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n°1 del 15/01/2001 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione in Via Aldo Moro facenti parte del PEC area CR.II 1 (Lotti 1-2-3)
- P.D.C. N°49 del 17/12/2003 per variante alla C.E. n. 1/01 Lotti 1 e 2

SI PRECISA CHE I BENI OGGETTO DI PERIZIA SONO UBICATI NEL LOTTO 1.

- INIZIO LAVORI 13/02/2001
- FINE LAVORI 12/02/2004
- RICHIESTA AGIBILITA' prot. 4107 del 07/06/2007 con a corredo le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi attualmente non corrisponde alle risultanze dell'elaborato grafico a corredo dell'ultimo titolo abilitativo:

- Il portico è stato trasformato in veranda, così come il tratto di camminamento antistante la porta della camera da letto adiacente alla scala condominiale, ricavato dall'arretramento del muro perimetrale.

Per la regolarizzazione occorre intervenire mediante la rimozione dei serramenti non autorizzati e ricondurre a quanto riportato negli elaborati allegati al P.D.C. N°49 del 17/12/2003 per variante alla C.E. n. 1/01, poiché dal punto di vista urbanistico tali opere non sono sanabili (distanza dal confine di proprietà esclusiva inferiore a 5 mt, aumento volumetria, rapporto aero-illuminante non rispettato nella camera). Per la regolarizzazione occorre rimuovere i serramenti in alluminio, il cui costo onnicomprensivo si stima in 1.000 €.

- La recinzione dell'area di corte sul fronte sud lungo il confine est, risulta in posizione differente rispetto a quella in loco: a progetto è indicata in prosecuzione del muro della camera adiacente il vano scale, mentre in loco è sulla parete opposta della scala (vedasi la planimetria catastale che indica correttamente l'area di corte). Per questa regolarizzazione occorre pratica edilizia in sanatoria, il cui costo onnicomprensivo di stima in 3.000 €.

Si segnala ancora un'imprecisione nella rappresentazione in planimetria del locale soggiorno, poiché viene disegnata una finestra sul fronte nord mentre trattasi di una porta. Le quote indicate e la rappresentazione in prospetto confermano che trattasi correttamente di una porta. Non risulta necessaria pertanto nessuna regolarizzazione per questo punto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

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.

Presso il locale Sportello Unico per l'Edilizia Privata sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n°1 del 15/01/2001 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione in Via Aldo Moro facenti parte del PEC area CR.II 1 (Lotti 1-2-3)
- P.D.C. N°49 del 17/12/2003 per variante alla C.E. n. 1/01 Lotti 1 e 2

SI PRECISA CHE I BENI OGGETTO DI PERIZIA SONO UBICATI NEL LOTTO 1.

- INIZIO LAVORI 13/02/2001
- FINE LAVORI 12/02/2004
- RICHIESTA AGIBILITA' prot. 4107 del 07/06/2007 con a corredo le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze dell'elaborato grafico a corredo dell'ultimo titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.139,49

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore comunica che a carico dell'esecutato risultano le spese insolute degli ultimi 2 esercizi (2022-23 e 2023-24) pari ad Euro 3139,49

Il preventivo per il 2024 prevede spese per ulteriori 542,04

Non risultano spese di manutenzione straordinaria già deliberate.

Per eventuali dettagli si fa rimando all'Amministratore **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Gli importi comunicati dall'Amministratore sono complessivi dei Beni n.1 e 2 di questa perizia. Vedasi pertanto corrispondente paragrafo per il bene n.1

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 Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T
Appartamento al piano terra/rialzato in posizione di fine schiera, composto da zona giorno, 2 camere, servizio, portico, area esterna esclusiva recintata parzialmente pavimentata. L'ubicazione è nel fabbricato "A" con accesso dalla scala "B", dotato di riscaldamento autonomo. L'edificio in cui sono collocati i beni oggetto di procedura, ospita n.6 appartamenti disposti su 3 livelli fuori terra, oltre autorimesse nell'interrato, e fa parte del condominio "Beatrice" che si compone di n.3 corpi di fabbrica. L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 674, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.000,00
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, come rilevati dalla banca dati dell'O.M.I. oltre che da locale indagine di mercato (nello stesso stabile risultano due appartamenti proposti negli annunci di vendita).
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 1000 per mq. di superficie commerciale.
Le spese condominiali insolute e gli oneri per la regolarizzazione edilizia, verranno considerate nell'apposito paragrafo sulla stima complessiva del lotto unico.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T
Autorimessa al piano interrato in posizione centrale nel fabbricato "A" del condominio "Beatrice". L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. L'accesso è a raso della corsia di manovra con portone basculante in lamiera. Le dimensioni consentono il ricovero di n.2 automobili di normali dimensioni se in fila. La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona

disponibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 674, Sub. 50, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.200,00

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, come 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, si ritiene congruo un valore di Euro 600 per mq. di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	90,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
Bene N° 2 - Garage Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T	22,00 mq	600,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
				Valore di stima:	€ 103.200,00

Valore di stima: € 103.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	3139,49	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 85.740,51

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 (nello stabile risultano infatti in vendita altri beni simili), 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, dedotte le spese condominiali insolute degli ultimi 2 esercizi e le spese per la regolarizzazione edilizia.

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 17/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza con A.P.E.
- ✓ Estratti di mappa - Mappa Catastale 1:1500
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Concessione edilizia - Ultimo titolo abilitativo
- ✓ Tavola del progetto - Stralcio ultimo elaborato grafico
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta certificato di agibilità
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Stralcio di P.R.G.
- ✓ Altri allegati - Quotazioni O.M.I.
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Ricevuta racc. di invio perizia all'esecutato
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T
Appartamento al piano terra/rialzato in posizione di fine schiera, composto da zona giorno, 2 camere, servizio, portico, area esterna esclusiva recintata parzialmente pavimentata. L'ubicazione è nel fabbricato "A" con accesso dalla scala "B", dotato di riscaldamento autonomo. L'edificio in cui sono collocati i beni oggetto di procedura, ospita n.6 appartamenti disposti su 3 livelli fuori terra, oltre autorimesse nell'interrato, e fa parte del condominio "Beatrice" che si compone di n.3 corpi di fabbrica. L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 674, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso è classificato in Zona BR.II "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO", di cui all'art.28 nel vigente P.R.G. del Comune di Verolengo. Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Verolengo. Il complesso edilizio è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Verolengo con atto a rogito notaio ROMANO Umberto in data 6 ottobre 2000, repertorio n. 8100/941, registrato a Chivasso il 18 ottobre 2000 al n.751 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 11 ottobre 2000 ai numeri 37726/23326.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T
Autorimessa al piano interrato in posizione centrale nel fabbricato "A" del condominio "Beatrice". L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. L'accesso è a raso della corsia di manovra con portone basculante in lamiera. Le dimensioni consentono il ricovero di n.2 automobili di normali dimensioni se in fila. La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 674, Sub. 50, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso è classificato in Zona BR.II "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO", di cui all'art.28 nel vigente P.R.G. del Comune di Verolengo. Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Verolengo. Il complesso edilizio è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Verolengo con atto a rogito notaio ROMANO Umberto in data 6 ottobre 2000, repertorio n. 8100/941, registrato a Chivasso il 18 ottobre 2000 al n.751 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 11 ottobre 2000 ai numeri 37726/23326.

Prezzo base d'asta: € 85.740,51

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.740,51

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 674, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è discreto, non risultano necessari interventi urgenti questo profilo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra/rialzato in posizione di fine schiera, composto da zona giorno, 2 camere, servizio, portico, area esterna esclusiva recintata parzialmente pavimentata. L'ubicazione è nel fabbricato "A" con accesso dalla scala "B", dotato di riscaldamento autonomo. L'edificio in cui sono collocati i beni oggetto di procedura, ospita n.6 appartamenti disposti su 3 livelli fuori terra, oltre autorimesse nell'interrato, e fa parte del condominio "Beatrice" che si compone di n.3 corpi di fabbrica. L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Verolengo (TO) - Via Leonardo da Vinci n°8/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 674, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'autorimessa è discreto, non risultano necessari interventi urgenti questo profilo.		
Descrizione:	Autorimessa al piano interrato in posizione centrale nel fabbricato "A" del condominio "Beatrice". L'edificazione è avvenuta fra il 2001 ed il 2004 con finiture riferibili all'epoca costruttiva. L'accesso è a raso della corsia di manovra con portone basculante in lamiera. Le dimensioni consentono il ricovero di n.2 automobili di normali dimensioni se in fila. La posizione è periferica rispetto al concentrico di Verolengo, piccolo centro di 4.800 abitanti in cui i servizi si limitano all'essenziale: si segnalano in particolare stazione ferroviaria, scuola e supermercato. Nei pressi dell'immobile risulta una buona disponibilità di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo risulta un'automobile riconducibile all'esecutato.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Torino 2 il 27/11/2015

Reg. gen. 41866 - Reg. part. 6716

Quota: 1/1

Importo: € 132.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 88.000,00

Spese: € 44.000,00

Interessi: € 1,82

Rogante: Notaio Antonio FORNI

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 112689

N° raccolta: 57551

Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato
"CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A."

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2024

Reg. gen. 42091 - Reg. part. 31707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato
"CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VEROLENGO (TO) - VIA LEONARDO DA VINCI N°8/B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Torino 2 il 27/11/2015

Reg. gen. 41866 - Reg. part. 6716

Quota: 1/1

Importo: € 132.000,00

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



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 88.000,00
Spese: € 44.000,00
Interessi: € 1,82
Rogante: Notaio Antonio FORNI
Data: 26/11/2015
N° repertorio: 112689
N° raccolta: 57551
Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A."



Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2024
Reg. gen. 42091 - Reg. part. 31707
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il creditore ipotecario "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA" è ora denominato "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A."

