
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T.....	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18

Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.....	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.000,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00	32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T.....	35

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.1325648, Longitudine 7.6280871)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.1324588, Longitudine 7.6280871)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 45.1324588, Longitudine 7.6280871)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA CAMILLO SACCARELLI N. 22, PIANO T-1

Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato ai piani terreno e sottotetto di fabbricato residenziale a n. 2 piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura e locale servizi al piano terreno, camera al piano sottotetto collegata da scala interna. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

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 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA CAMILLO SACCARELLI N. 22, PIANO T

Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi oltre a piccolo balcone e ripostiglio al piano ammezzato accessibili da scala comune. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA CAMILLO SACCARELLI N. 22, PIANO T

Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1

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'appartamento oggetto di esecuzione confina a nord con cortile comune, ad est con andito comune, a sud con la particella F. 24 n. 774 del CT e ad ovest con la particella F. 24 n. 110 del CT.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,70 m	terreno
Abitazione	22,00 mq	30,00 mq	0,90	27,00 mq	2,40 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1999 al 12/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 165, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 8,06 Piano T
Dal 13/10/2003 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 165, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 96,98 Piano T
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 165, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 96,68 Piano T
Dal 31/10/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 165, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 96,68 Piano T
Dal 28/02/2007 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 775, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 187,22 Piano T-1
Dal 18/11/2008 al 19/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 775, Sub. 12 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 187,22 Piano T-1
Dal 20/12/2010 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 775, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 187,22 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	775	12		A3	2	2,5	65 mq	187,22 €	T-1	

Corrispondenza

catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto non è stato realizzato il disimpegno antibagno, previsto dalla normativa vigente e la scala di collegamento al piano superiore presenta un diverso sviluppo. Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per diversa distribuzione spazi interni previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 400,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di esecuzione accede attraverso cortile comune con le altre u.i.u. del Condominio Saccarelli 22.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 1 piano fuori terra oltre sottotetto con struttura portante in muratura. La copertura, a una falda, ha orditura in legno e manto in coppi. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte solo intonaco. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con inferriata ed il portoncino di ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia combinata per la produzione di acqua calda. E' presente anche un condizionatore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2024
- Scadenza contratto: 31/05/2028
- Scadenza disdetta: 30/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Risulta esistere un contratto di locazione tra la Società esecutata e il sig. **** Omissis **** con decorrenza dal 01/06/2024 al 31/05/2028 registrato, con un canone di locazione mensile pari ad € 400,00. La valutazione del canone di locazione di mercato viene effettuata tenendo conto della qualità e dell'ubicazione dell'immobile e di elementi certi quali la superficie dell'u.i.u. e relative pertinenze pari a mq 65,00. Come parametri di riferimento sono stati considerati sia i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1: centro storico che, per abitazioni di tipo civile, stato di manutenzione normale, si attestano tra i 5,10 e i 7,60 €/mq, sia comparativi individuati in zona. La scrivente ritiene congruo valutare il canone di locazione di mercato dell'alloggio in 6,50 €/mq, per un valore mensile complessivo pari a: mq 65,00 x € 6,50 = € 422,50 arrotondato ad € 420,00. Si reputa pertanto che il canone di locazione in essere, oggetto del contratto di locazione, pari ad € 400,00 mensili sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., in quanto non inferiore ad 1/3 dell'attuale valore di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Torino 2	25/09/2008	29552
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio Registro di Ciriè	25/01/2006	3
				Vol. N°
				1205
Dal 31/10/2006 al 17/11/2008	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Felice ROSSI	31/10/2006	50508
				Raccolta N°
				16851
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		TORINO 2	23/11/2006	36539
				Reg. part.
				59879
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		TORINO 1	21/11/2006	24299
				Vol. N°
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	atto di trasformazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Oscar SEBASTIANELLI	18/11/2008	150684
				Raccolta N°
				23571
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ciriè	24/11/2008	1391
				Vol. N°
Dal 20/12/2010	**** Omissis ****	atto di trasformazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Oscar Sebastianelli	20/12/2010	152499
				Raccolta N°
				25157
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Torino 2	28/12/2010	52644
				Reg. part.
				33713
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Agenzia Entrate di Ciriè	27/12/2010	ASTE GIUDIZIARIE®	608	
-------------------	--	--------------------------	------------	-------------------	-----	--

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 09/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172
Quota: 1/1
Importo: € 1.670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 835.000,00
Spese: € 835.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Rossi Felice
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 50509
N° raccolta: 16852

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024
Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'annotazione di restrizione di beni all'ipoteca volontaria n. 59881/15172 del 23/11/2006 ed e 294,00 per il verbale di pignoramento n. 46145/34663 del 11/11/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico.

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 2/07 del 06/02/2007 (Pratica n. 226/PE/2006) per lavori di ristrutturazione, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 21/98 e cambio di destinazione d'uso del piano terreno da magazzino a civile abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività n. 21841 del 18/09/2007 (Pratica n. 297/PE/07) per variante in corso d'opera
- Certificato di Agibilità n. 10/08 del 18/03/2008

Detta u.i.u. è soggetta ad atto di vincolo rogato Notaio Felice ROSSI in data 31/10/2006 Rep. n. 50510/16853, registrato a Torino il 21/11/2006 al n. 24301 e trascritto a Torino 2 ai nn. 59882/36541 del 23/11/2006, dei locali sottotetto resi abitabili a pertinenze delle u.i.u. facenti parte dello stesso fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti nella mancata realizzazione del disimpegno antibagno richiesto dalla normativa e nella diversa realizzazione della scala di collegamento al piano sottotetto.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per modifiche interne, con contestuale realizzazione dell'antibagno, che prevede una sanzione di € 1.000,00. L'onorario per la redazione di detta pratica, ammonta ad € 1.000,00 oltre IVA e OP e diritti comunali. Il costo di realizzazione dell'antibagno viene quantificato in € 800,00 al netto di oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, 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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina a nord con la particella distinta al CT al F. 24 n. 776, ad est con l'u.i.u. F. 24 n. 774 sub. 33 costituente il lotto 3 della presente esecuzione immobiliare, a sud con cortile comune e ad ovest con scala comune a servizio dei piani primo e secondo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,63 m	terreno
Locale di deposito	1,50 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	terreno
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				44,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1999 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 166, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 01/04/1999 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 166, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 166, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 166, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 31/10/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 166, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5

		Rendita € 154,94 Piano T
Dal 31/10/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 166, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 28/02/2007 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 28/02/2007 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 20/12/2010 al 01/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 20/12/2010 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 129,11 Piano T
Dal 02/09/2021 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 32 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 154,94 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	774	32		A4	2	2,5	43 mq	154,94 €	T	

Corrispondenza

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nella mancata realizzazione di una finestra nel ripostiglio posto a nord accessibile dal balcone al piano ammezzato e in lievi modifiche interne. E' stata erroneamente indicata anche l'altezza.

Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per frazionamento ed esatta rappresentazione grafica previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 700,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 140,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di esecuzione accede attraverso cortile comune con le altre u.i.u. del Condominio Saccarelli 22 e utilizza scala comune agli alloggi del fabbricato a 3 piani fuori terra per accedere al ripostiglio e al balcone posti a nord.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in coppi. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte solo intonaco. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia combinata per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2024
- Scadenza contratto: 31/05/2028
- Scadenza disdetta: 30/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Risulta esistere un contratto di locazione la Società esecutata e i sigg. **** Omissis **** con decorrenza dal 01/06/2024 al 31/05/2028 registrato, con un canone di locazione mensile pari ad € 350,00.

La valutazione del canone di locazione di mercato viene effettuata tenendo conto della qualità e dell'ubicazione dell'immobile e di elementi certi quali la superficie dell'u.i.u. e relative pertinenze pari a mq 44,10. Come parametri di riferimento sono stati considerati sia i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1: centro storico che, per abitazioni di tipo civile, stato di manutenzione normale, si attestano tra i 5,10 e i 7,60 €/mq, sia comparativi individuati in zona. La scrivente ritiene congruo valutare il canone di locazione di mercato dell'alloggio in 5,50 €/mq, per un valore mensile complessivo pari a: mq 44,10 x € 5,50 = € 237,05 arrotondato ad € 242,50. Si reputa pertanto che il canone di locazione in essere, oggetto del contratto di locazione, pari ad € 350,00 mensili sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., in quanto non inferiore ad 1/3 dell'attuale valore di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	25/09/2008	29552	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Ciriè	25/01/2006	3	1205		
Dal 31/10/2006 al 17/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felice ROSSI	31/10/2006	50508	16851

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	23/11/2006	36539	59879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO 1	21/11/2006	24299	
		atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	Notaio Oscar SEBASTIANELLI	18/11/2008	150684	23571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ciriè	24/11/2008	1391	
		atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/2010	**** Omissis ****	Notaio Oscar Sebastianelli	20/12/2010	152499	25157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	28/12/2010	52644	33713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Ciriè	27/12/2010	608	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 09/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172
Quota: 1/1
Importo: € 1.670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 835.000,00
Spese: € 835.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Rossi Felice
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 50509
N° raccolta: 16852

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024
Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'annotazione di restrizione di beni all'ipoteca volontaria n. 59881/15172 del 23/11/2006 ed e 294,00 per il verbale di pignoramento n. 46145/34663 del 11/11/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 32196 del 16/11/2006 per modifiche interne a 4 u.i.u.
- Comunicazione di Inizio lavori asseverata n. 24985 del 15/11/2017 per modifiche interne.

Il fabbricato di cui l'alloggio è parte è soggetto al vincolo di interesse storico / artistico ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti nella chiusura di una finestra della stanza lato ovest e nell'apertura di altra nel ripostiglio del piano ammezzato, oltre a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria con compatibilità paesaggistica. L'onorario per la redazione di detta pratica, ammonta ad € 4.500,00 oltre IVA e OP, diritti comunali e sanzioni.

In alternativa dovranno essere ripristinate le aperture oggetto di autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, 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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina a nord con la particella distinta al CT al F. 24 n. 776, ad est con altra u.i.u. del fabbricato, a sud con cortile comune e ad ovest con l'u.i.u. F. 24 n. 774 sub. 32 costituente il Lotto 2 della presente esecuzione immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,45 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/04/1999 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 166, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 01/04/1999 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 166, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 166, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 166, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 31/10/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 166, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 31/10/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 166, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 28/02/2007 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 774, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 28/02/2007 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 774, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 774, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 774, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T

Dal 20/12/2010 al 01/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 20/12/2010 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 9 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 129,11 Piano T
Dal 02/09/2021 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 774, Sub. 33 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 129,11 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	774	33		A4	1	2,5	46 mq	129,11 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione dell'erronea indicazione dell'altezza.

Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 400,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in mediocre stato di conservazione con evidente presenza di umidità nei vari locali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in coppi. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte solo intonaco. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia combinata per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2028
- Scadenza disdetta: 30/03/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

In data 17/10/2024 è stata protocollata proroga n. 24101710143711000 sino al 30/09/2028 di contratto di locazione registrato a Torino 2 anno 2020 serie 3T n. 5574.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Risulta esistere un contratto di locazione la Società eseguita e il sig. **** Omissis **** con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2024, prorogato sino al 30/09/2028 registrato, con un canone di locazione mensile pari ad € 350,00.

La valutazione del canone di locazione di mercato viene effettuata tenendo conto della qualità e dell'ubicazione dell'immobile e di elementi certi quali la superficie dell'u.i.u. e relative pertinenze pari a mq 46,00. Come parametri di riferimento sono stati considerati sia i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1: centro storico che, per abitazioni di tipo civile, stato di manutenzione normale, si attestano tra i 5,10 e i 7,60 €/mq, sia comparativi individuati in zona. La scrivente ritiene congruo

valutare il canone di locazione di mercato dell'alloggio in 5,50 €/mq, per un valore mensile complessivo pari a: mq 46,00 x € 5,50 = € 253,00 arrotondato ad € 250,00. Si reputa pertanto che il canone di locazione in essere, oggetto del contratto di locazione, pari ad € 350,00 mensili sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., in quanto non inferiore ad 1/3 dell'attuale valore di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2005 al 30/10/2006	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	25/09/2008	29552	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Ciriè	25/01/2006	3	1205		
Dal 31/10/2006 al 17/11/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felice ROSSI	31/10/2006	50508	16851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	23/11/2006	36539	59879
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
TORINO 1	21/11/2006	24299			
Dal 18/11/2008 al 19/12/2010	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oscar SEBASTIANELLI	18/11/2008	150684	23571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ciriè	24/11/2008	1391			

Dal 20/12/2010	**** Omissis ****	atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oscar Sebastianelli	20/12/2010	152499	25157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	28/12/2010	52644	33713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Ciriè	27/12/2010	608	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 09/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006
 Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.670.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 835.000,00
 Spese: € 835.000,00
 Percentuale interessi: 5,00 %
 Rogante: Rossi Felice
 Data: 31/10/2006
 N° repertorio: 50509
 N° raccolta: 16852

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024

Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'annotazione di restrizione di beni all'ipoteca volontaria n. 59881/15172 del 23/11/2006 ed e 294,00 per il verbale di pignoramento n. 46145/34663 del 11/11/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 32196 del 16/11/2006 per modifiche interne a 4 u.i.u.
- Comunicazione di Inizio lavori asseverata n. 24985 del 15/11/2017 per modifiche interne.

Il fabbricato di cui l'alloggio è parte è soggetto al vincolo di interesse storico / artistico ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria non si sono rilevate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1 Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato ai piani terreno e sottotetto di fabbricato residenziale a n. 2 piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura e locale servizi al piano terreno, camera al piano sottotetto collegata da scala interna. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 775, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1	65,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 71.500,00	100,00%	€ 71.500,00
				Valore di stima:	€ 71.500,00

Valore di stima: € 71.500,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 64.350,00 arrotondato ad € 64.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T
Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi oltre a piccolo balcone e ripostiglio al piano ammezzato accessibili da scala comune. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 774, Sub. 32, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.485,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T	44,10 mq	850,00 €/mq	€ 37.485,00	100,00%	€ 37.485,00
				Valore di stima:	€ 37.485,00

Valore di stima: € 37.485,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 33.361,65 arrotondato ad € 33.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T
 Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 774, Sub. 33, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T	46,00 mq	850,00 €/mq	€ 39.100,00	100,00%	€ 39.100,00
				Valore di stima:	€ 39.100,00

Valore di stima: € 39.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato di possesso	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 35.972,00 arrotondato ad € 36.000,00

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.

Strambino, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daniele Paola

ELENCO

ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atti di provenienza
- ✓ Atto di vincolo
- ✓ Regolamento di condominio
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Visure storiche CEU
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Documentazione edilizia con allegate tavole grafiche
- ✓ Documentazione fotografica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1 Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato ai piani terreno e sottotetto di fabbricato residenziale a n. 2 piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura e locale servizi al piano terreno, camera al piano sottotetto collegata da scala interna. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 775, Sub. 12, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico.

Prezzo base d'asta: € 64.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi oltre a piccolo balcone e ripostiglio al piano ammezzato accessibili da scala comune. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 774, Sub. 32, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico.

Prezzo base d'asta: € 33.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 774, Sub. 33, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico.

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 775, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato ai piani terreno e sottotetto di fabbricato residenziale a n. 2 piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carroia dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura e locale servizi al piano terreno, camera al piano sottotetto collegata da scala interna. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 774, Sub. 32, Categoria A4	Superficie	44,10 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carroia dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi oltre a piccolo balcone e ripostiglio al piano ammezzato accessibili da scala comune. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Venaria Reale (TO) - Via Camillo Saccarelli n. 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 774, Sub. 33, Categoria A4	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in mediocre stato di conservazione con evidente presenza di umidità nei vari locali.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carroia dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA CAMILLO SACCARELLI N. 22,
PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172
Quota: 1/1
Importo: € 1.670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 835.000,00
Spese: € 835.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Rossi Felice
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 50509
N° raccolta: 16852

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024
Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA CAMILLO SACCARELLI N. 22,
PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172
Quota: 1/1
Importo: € 1.670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 835.000,00

Spese: € 835.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Rossi Felice
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 50509
N° raccolta: 16852

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024
Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA CAMILLO SACCARELLI N. 22, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172
Quota: 1/1
Importo: € 1.670.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 835.000,00
Spese: € 835.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Rossi Felice
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 50509
N° raccolta: 16852

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024
Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura