

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****ILL.MA SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:****DR.SSA XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 16/06/2026 ore 9.30**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA***nel Procedimento Esecutivo Immob. R.G.E. n. 223/2025*

PROMOSSA DAL

XXXXXXXX XXXXXX XXXX*Rappresentato e difeso dall'Avv. xxxxxxxxx**e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**(Creditrice Procedente)***XXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX***Rappresentato e difeso dall'Avv. Xxxxxxx e dall'Avv. xxxxxxxxx**e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**(Creditore Intervenuto)***XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX***Rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**e-mail pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**(Creditrice Intervenuta)*

CONTRO LA SIG.RA

XXXXXXXX XXXXXXXX*Nata a xxxxxxxxxxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxxxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxx**residente nel Comune di xxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxxx**(Debitrice Esecutata)*

SOMMARIO

Quadro	5
Sintesi accertamenti	6
Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano 2-S1 -VANO CANTINA PERTINENZIALE sito al piano interrato.....	9
Bene N° 2 - autoRIMESSA PRIVATA pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano S1	9
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano 2-S1, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	11
Bene N° 2 - autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano S1	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - ALLOGGIO ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano 2-S1 oltre a vano cantina pertinenziale al piano interrato.....	12
Bene N° 2 - autorimessa privata PERTINENZIALE ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano S1	12
Confini	13
Bene N° 1 - ALLOGGIO ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano 2-S1, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO	13
Bene N° 2 - autoRIMESSA PERTINENZIALE ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano INTERRATO	13
Consistenza	14
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	14
Bene N° 2 - autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	15

Bene N° 2 – autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	17
Bene N° 2 – autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	17
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 – Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	18
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	18
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	19
Bene N° 2 – autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	37
Bene N° 2 – autorimessa pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	37
Stato di occupazione.....	39
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	39
Bene N° 2 – autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 1 – Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) – Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	42
Bene N° 2 – autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) – Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	44
Bene N° 1 – Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato.....	44
Bene N° 2 – autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	44
Normativa urbanistica.....	46

Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano interrato, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato	46
Bene N° 2 - autorimessa privata ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	46
Regolarità edilizia.....	47
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato	47
Bene N° 2 - autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato.....	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato	48
Bene N° 2 - autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Riepilogo bando d'asta	56
Lotto Unico	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2025 del R.G.E.....	57
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.395,00	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	58
Bene N° 1 - Alloggio ubicato a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano secondo, oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano interrato	58
Bene N° 2 - locale ad uso autorimessa privata pertinenziale ubicata a Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/a, piano interrato	59

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 12/12/2012 AI N.RI R.G. N. 43246 - R.P. N. 6444 (Cfr. ALLEGATO 10);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 13/11/2025 AI N.RI R.G. N. 50180 - R.P. N. 37059 (Cfr. ALLEGATO 11);

	Pignorata la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di VENARIA REALE (TO) Via Giuseppe Verdi n. 5 (alloggio) - Via G. Verdi n. 9/A (il box)
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) e, al Catasto Terreni	1) <u>Al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 792, Sub. 85</u> (Cfr. allegato 3) (Cat. A/2 di classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale 86 mq., Rendita Euro 488,05, Piano S1 - 2); 2) <u>Al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 791, Sub. 32</u> (Cfr. allegato 5) (Cat. C/6 di classe 4, Consistenza 21 mq., Sup. Catastale Totale 23 mq., Rendita Euro 139,91, Piano S1);
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<u>LOTTO UNICO - così composto:</u> a) Trattasi di <u>alloggio</u> sito al piano Secondo (3° ft.), meglio distinto con la sigla "B5", nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), Via G. Verdi n. 5, oltre a relativo <u>vano cantina pertinenziale</u> sito al piano Interrato, meglio distinto con la sigla "B5", nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, entrambi facenti parti complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI"; b) Trattasi di un <u>locale ad uso autorimessa privata</u> sito al piano Interrato, ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), Via G. Verdi n. 9/A, meglio distinta con il n.ro romano "XXVIII" nella pianta del rispettivo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra; <u>Euro 190.440,00</u> per la quota di 1/1 di proprietà
PREZZO BASE D'ASTA	<u>Euro 171.395,00</u> per 1/1 di proprietà

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>Attualmente l'alloggio oggetto di perizia, risultava occupato dal Sig. "xxxx xxxx" e, dalla Sig.ra "xxxxx xxxxxxxx", in virtù di Contratto di Locazione ad uso abitativo, registrato all'Ufficio Territoriale di Torino 2 il 02/10/2023 al n. 006846-serie 3T (Cfr. allegato 23), ovvero in data anteriore alla Trascrizione del Pignoramento 2025 ma, dai conteggi effettuati dallo scrivente, è emerso che è un contratto di locazione con canone vile ovvero inopponibile.</i>

NOTE DEL C.T.U.

Da accertamenti effettuati, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxx (TO) (Cfr. allegato 24) sulla xxxxxxxxxxxx è risultata la seguente situazione, come da certificati anagrafici che, si allegano alla presente perizia estimativa e, precisamente:

- *Xxxxxx xxxxx (nata il xxxxx in xxxx xxxx)), risulta essere residente in xxxxxx (xx), xxxx n. xx, risulta essere di xxxxxxxxxxxx (Cfr. allegato 24);*
- *Da verifiche effettuate dal xxxxxxxxxxxx, si rileva che, la xxxxxxxxxxxx risulta xxxxxxxx ma, vi xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xx (Cfr. allegato 24).*

Da verifiche effettuate, si sono rilevate irregolarità edilizie che, non potranno essere sanate e, si dovrà ripristinare il vano antibagno, con l'installazione della porta che è stata rimossa.

Da ricerche effettuate, non è stato trovato nessun certificato A.P.E., riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, stando anche all'ultima registrazione del Contratto di Locazione del 2023.

Lo scrivente Esperto, a questo punto, ritiene inoltre considerare il predetto canone di locazione diventa "inopponibile alla procedura", perchè ha un canone vile.

Si ritiene riportare quanto segue: "un contratto di locazione senza APE (Attestato di Prestazione Energetica) è legalmente valido; tuttavia, omettere il documento comporta sanzioni amministrative molto pesanti, che possono variare da un minimo di 1.000 € a un massimo di 4.000 €".

La normativa prevede multe precise (D.Lgs. 192/2005):

- **Sanzioni pecuniarie:** La multa oscilla tra i 1.000 € e i 4.000 € per le singole unità immobiliari (ridotta della metà se l'affitto ha durata inferiore ai tre anni).
- **Pagamento in solido:** La sanzione è a carico sia del locatore (proprietario) che del conduttore (inquilino) in parti uguali.

INCARICO

All'dienza del 16/01/2026, il sottoscritto **Geom. Xxxxx xxxxx**, con studio in xxxxxxxx, xx - xxxx - xxxx xxxxxxxx (TO), email PEC xxxxxxxxxxxx, Tel. xxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, tramite deposito di Istanza di Giuramento telematico tramite l'invio di consolle pct gold di opendotcom, tramite deposito sul fascicolo telematico.

In occasione del sopralluogo effettuato con l'I.V.G., si riteneva necessario, effettuare relativo accesso forzoso in merito al box auto e, in merito al vano cantina pertinenziale e, contestualmente, lo scrivente depositava Istanza di proroga del deposito della relativa Perizia ai fini di eseguire il necessario accesso forzoso e, in data del 22/04/2026 si effettuava relativo accesso forzoso con l'I.V.G.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, Piano Secondo (3° f.t.), meglio distinto con la sigla "B5", nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (*Cfr. allegato 26*), oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, meglio distinto con la sigla "B5", nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (*Cfr. allegato 27*);
- **Bene N° 2** - Locale ad uso Autorimessa privata pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, ubicata nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato, meglio distinta con il numero romano "XXVIII" (ventottesimo), nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (*Cfr. allegato 27*);

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO 2-S1 -VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Trattasi di alloggio sito al piano Secondo (3° f.t.) sito nel complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO), con accessi pedonali da Via Giuseppe Verdi nn. 3, 5, 7 et 9 e carrai da Via Giuseppe Verdi nn. 3/A et 9/A;

L'alloggio oggetto di perizia ha accesso pedonale da Via Giuseppe Verdi n. 5, scala "B", sito al piano Secondo (3° f.t.) composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizi, oltre a terrazzo, meglio distinto con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra;
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al piano Interrato, vi è un vano cantina pertinenziale, distinto con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso con I.V.G..

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO S1

Trattasi di Locale ad uso autorimessa privata sita al piano Interrato, sito nel complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO), con accessi pedonali da Via Giuseppe Verdi nn. 3, 5, 7 et 9 e carrai da Via Giuseppe Verdi nn. 3/A et 9/A;

Il locale ad uso autorimessa privata pertinenziale all'alloggio oggetto di perizia, è distinto con il numero romano "XXVIII" nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2026.

Custode delle chiavi: I.V.G. con sede a Torino



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano Secondo (3° f.t.) meglio distinto con la sigla "B5", nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio; oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, meglio distinto con la sigla "B5", nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio, facenti parti del complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI"
- **Bene N° 2** - Locale ad uso autorimessa privata pertinenziale all'alloggio oggetto di perizia, ubicata nel Complesso Immobiliare denominato "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO), Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato, meglio distinto con il numero romano "XXVIII" (ventottesimo) nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria;



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO 2-S1, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

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

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO 2-S1
OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE AL PIANO INTERRATO**

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)
nata in xxxxxxxx il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxx;

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA
GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO S1**

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

- XXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)
nata in xxxxxxxx il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

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

XXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO 2-S1, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Alloggio posto al piano Secondo (3° f.t.) ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), Via G. Verdi n. 5, meglio distinto con la sigla "B5" nella pianta del relativo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (*Cfr. allegato 26*), è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: aria verso Via Giuseppe Verdi, alloggio distinto con la sigla "B4" del piano della stessa scala "B", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, aria verso cortile comune ed alloggio distinto con la sigla "C3" della scala "C".

Al piano Interrato, un vano cantina, distinto con la sigla "B5" (B cinque) nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (*Cfr. allegato 27*), è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: corridoio comune, vano ascensore, autorimessa "XXVIII" e, vano cantina distinta con la sigla "B3";

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Con accesso carraio da Via Giuseppe Verdi n. 9/A, al piano Interrato, un locale ad uso autorimessa privata, pertinenziale alloggio oggetto di perizia, distinto con il numero romano "XXVIII" (ventottesimo) nella pianta del rispettivo piano della citata planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra (*Cfr. allegato 27*), è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: vano cantina distinto con la sigla "B5", corridoio comune, vano scala, area di manovra ed locale autorimessa privata distinta con il numero romano "XXIX";

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,10 mq	79,98 mq	1	79,98 mq	2,75 mt.	2
Terrazza	16,10 mq	16,12 mq	0,30	4,83 mq		2
Cantina	5,65 mq	5,98 mq	0,20	1,19 mq	2,62 mt.	S1
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq.		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale ad uso autorimessa privata	21,50 mq	23,00 mq	1	23,00 mq.	2,62 mt.	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq.		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale (TO) al Fg. 24, P.Illa 792, Sub. 85 (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- per Costituzione del 17/01/2008, Pratica n. TO0033808 in atti dal 17/01/2008 COSTITUZIONE (n. 561.1/2008), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 24, P.Illa 792, Sub. 85, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 488,05, VIA GIUSEPPE VERDI n. 5 Piano S1-2 (classamento e rendita proposti (d.m. 701/94));

- per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2009 Pratica n. TO0025536 in atti dal 17/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2153.1/2009), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 24, P.Illa 792, Sub. 85, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 488,05, VIA GIUSEPPE VERDI n. 5 Piano S1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94));

- per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 24, P.Illa 792, Sub. 85, VIA GIUSEPPE VERDI n. 5 Piano S1-2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Dati Sup. Totale 86 mq., Totale escluse aree scoperte 81 mq., Rendita Euro 488,05, intestata all'odierna debitrice esecutata, Sig.ra "xxxxxx xxxxx" (nata in xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per 1/1.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale (TO) al Fg. 24, P.lla 792, Sub. 32 (Cfr. allegato 5) risulta come segue:

- per COSTITUZIONE del 17/01/2008 Pratica n. TO0033808 in atti dal 17/01/2008 COSTITUZIONE (n. 561.1/2008), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 24, P.lla 792, Sub. 32, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq., Rendita Euro 139,91, VIA GIUSEPPE VERDI n. 9/A Piano S1, (classamento e rendita proposti (d.m. 701/94));

- per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2008 Pratica n. TO0781336 in atti dal 21/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64792.1/2008), l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 24, P.lla 792, Sub. 32, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq., Rendita Euro 139,91, VIA GIUSEPPE VERDI n. 9/A Piano S1, (classamento e rendita validati);

- per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 24, P.lla 792, Sub. 32, VIA GIUSEPPE VERDI n. 9/A Piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq., Dati Sup. Totale 23 mq., Rendita Euro 139,91, intestata all'odierna debitrice esecutata, Sig.ra "XXXX XXXXXX" (nata in xxxxx (xx) il xxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx), proprietà per 1/1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF) (Cfr. allegato 3)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	792	85		A/2	1	4,5 vani	86 mq	488,05 €	2-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e, precisamente quanto segue:

- da verifiche effettuate, si sono rilevate irregolarità edilizie che, non potranno essere sanate e, si dovrà ripristinare il vano antibagno, con l'installazione della porta che è stata rimossa

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF) (Cfr. allegato 5)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	792	32		C/6	4	21 mq.	23 mq.	139,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Dal sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio oggetto di perizia, esso appariva in buono stato conservativo e di manutenzione.



BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO



Dal sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio oggetto di perizia, esso appariva in discreto stato conservativo e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Si riporta quanto qui seguito, così come rilevato nell'ultimo atto di acquisto, a favore dell'odierna debitrice esecutata (Cfr. allegati 8) e, precisamente:

- la vendita avendo ad oggetto unità facenti parti di edificio condominiale - è altresì comprensiva della comproprietà di tutto ciò che per legge, uno o destinazione è considerate comune tra i diversi condomini, ed è stata fatta ed accettata sotto l'Osservanza del Regolamento di Condominio depositato nei miei atti con verbale in data 19 marzo 2008, rep. 134177/11884 (Cfr. allegati 19 e 25).

La vendita, segue altresì, sotto l'osservanza dei vincoli, delle riserve e delle pattuizioni tutti contenuti:

- negli atti di provenienza, sopraccitati;
- nell'Atto di Convenzione Edilizia tra il Comune di xxxx (xx) e, la Società "xxxxxxx xxxxxxxx" per approvazione del piano esecutivo convenzionato delle aree site tra Via Boschis e Via Verdi, Area normativa C5/A, ambito 17 ed unità di suolo 18 del piano regolatore generale comunale e dismissione di aree, rogito Notaio Caterina BIMA in data 14/04/2006, Rep. n. 98853/20022 (Cfr. allegato 12);
- nell'Atto di Integrazione alla Convenzione Edilizia tra la Città di xxxxx e la Società "xxxxxx xxxxx" relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano esecutivo convenzionato in Area normative C5/A, ambito 17 ed unità di suolo 18 del piano regolatore generale comunale vigente, a rogito Notaio Dr. Caterina BIMA in data 27 luglio 2006, Rep. n. 99898/20593, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 13/10/2006 ai n.ri 51520/31565 (Cfr. allegato 13);
- nell'Atto portante la Variante alla Convenzione Edilizia relativa a piano Esecutivo Convenzionato in area normative C5/A, ambito 17 ed unità di suolo 18 del piano regolatore generale comunale vigente Via Boschis e Via Verdi, tra la xxxxx e al Società "xxxxxx" relativa alla modificazione di parte della destinazione d'uso nell'edificio in costruzione nelle aree site tra Via Boschis, Via Verdi, a rogito Notaio Dr. Paolo DEMARIA in data del 21/12/2007, Rep. n. 133833/11691, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 17/01/2008 ai n.ri 3616/2530 (Cfr. allegato 14);
- nell'Atto di Vincolo ai sensi degli art. 48 et 49 delle N.T.d.a del P.R.G.C., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 32-14962 del 7 marzo 2005, a favore del xxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, sul mantenimento delle aree destinate a verde private e parcheggio privato, a rogito Notaio Dr. Paolo DEMARIA in data del 30/01/2008, Rep. n. 133967/11767, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 04/02/2008 ai n.ri 6013/4027 (Cfr. allegato 18).

IN MERITO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - (Cfr. allegati 19 e 25)

Qui di seguito si riporteranno per intero e, in stralcio, alcuni articoli riportati nel suddetto Regolamento di Condominio di cui allegato alla presente (Cfr. allegati 19 e 25) rimandando alla lettura per intero del suddetto e, precisamente:

Capitolo II°
PARTI COMUNI ALL'INTERO EDIFICIO**Art. 4**

Sono di proprietà comuni, indivisibili ed inalienabili fra tutti i Condomini proprietari dell'edificio nelle proporzioni stabilite dalla "Tabella A" pedissequa al presente regolamento:

- a) - l'area su cui sorge l'edificio, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri ed architravi necessari alla statica dell'edificio, e tutti i muri d'ambito perimetrali;
- b) - l'estetica delle facciate, e gli elementi decorativi di esse, sia verso strada, che verso cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle e impianti che si trovano in tali parti;
- c) - l'impianto di energia elettrica e del gas nella loro distribuzione generale e in conformità alle norme delle società erogatrici, fino ai contatori che sono di proprietà delle società stesse;
- d) - l'impianto dell'acqua potabile costituito da tutte le tubazioni di diramazioni principali dal contatore centrale sino agli allacciamenti dei singoli lotti o scale;
- e) - il cancello del passo carraio per accedere al cortile ed ai posti auto;
- f) - il tetto, la struttura portante di esso, il cornicione e relative grondaie;
- g) - il cortile, con esclusione delle aree adibite a posti auto privati;
- h) - le aree adibite a verde condominiale ed i passaggi pedonali interni;
- i) - i due posti auto per portatori di handicap sono riservati gratuitamente al servizio di persone disabili;
- l) - tutte le griglie nel cortile che servono per l'aerazione e per la luce alle autorimesse sottostante;
- m) - tutti i pozzi perdenti di raccolta acqua piovana dell'intero edificio, siti nella corsia di manovra dei box e nella rampa R di accesso;
- n) - la recinzione di tutto il complesso edilizio compreso il cancello pedonale posto su via Boschis;
- o) - le colonne montanti del telefono;
- p) - la cantina contraddistinta nella pianta del piano sotterraneo con la lettera z, destinata a deposito di materiali e attrezzi di uso condominiale;

- q)- i posti auto nel cortile e le autorimesse al piano interrato non costituiscono parti comuni, ma possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici ai sensi del 2° comma dell'articolo 818 del codice civile;
- r)- tutte le opere, le installazioni e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune.

PARTI COMUNI AD OGNI SINGOLA SCALA O LOTTO**Art. 5**

In deroga a quanto dispone l'art. 1117 C.C. ed in forza alle caratteristiche dell'edificio, sono in proprietà dei condomini delle singole scale tutte quelle parti che pure avendo la caratteristica di cose comuni servono ad una sola scala ed i condomini proprietari delle suddette parti dovranno provvedere alla loro manutenzione ed alle spese di riparazione o sostituzione nella proporzione delle quote millesimali espresse nell'allegata "Tabella B" e più precisamente esse sono:

- a) le ringhiere delle scale ed il relativo mancorrente, le scale, i pianerottoli, i corridoi cantine, i portoncini di ingresso, gli anditi, gli ingressi aperti, e i relativi manufatti;
- b) ogni scala è dotato di ascensore che resta pertanto di sua esclusiva proprietà e sono quindi a suo totale carico gli oneri di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) i tubi di discesa delle acque meteoriche sia verso strada che verso cortile, appartengono ciascuno al lotto nel quale si trovano e ad esso competano tutti gli oneri relativi;
- d) i collettori verticali delle acque luride e quelli disposti sotto il soffitto delle cantine appartengono alla scala cui servono. In caso servano due lotti adiacenti sono di proprietà comune tra di essi. I due collettori orizzontali della fognatura nera, con i relativi pozzi d'ispezione e sifoni, fino all'immissione nella fognatura municipale sita in via Verdi, appartengono alle scale cui servono e ad esse competano tutti gli oneri relativi;
- e) i locali del piano cantine ove hanno sede i contatori della luce, le nicchie a piano terra, ove hanno sede i contatori del gas sono dipendenze di proprietà ed uso di ciascuna scala;
- f) i localetti al piano interrato, delle scale ai n.c. 3 - 5 e 9 destinati rispettivamente a sottoscala, costituiscono dipendenze di proprietà ed uso comune di ciascuna scala.



- g) tutte le murature interne esclusi i divisori tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi, mentre i divisori tra unità immobiliari e i divisori dei balconi sono di proprietà comune dei condomini contigui;
- h) le canne fumarie, di aerazione e gli sfiati appartengono alla scala nella quale si trovano. In caso servano due scale adiacenti sono di proprietà comune tra esse.
- i) le colonne montanti delle due antenne paraboliche e di distribuzione sino ai singoli alloggi appartengono alle scale cui servono, come pure le centraline e le relative antenne TV.



PARTI COMUNI ALLE SOLE AUTORIMESSE INTERRATE

Art.6

Costituiscono proprietà singola delle sole autorimesse nella proporzione di cui alla "Tabella C" allegata:

- a) la rampa R di accesso alle autorimesse private, nonché l'area coperta compresa tra l'edificio e le autorimesse private,
- b) la scala di sicurezza che dal sotterraneo sale verso cortile;
- c) l'area di manovra o corsia di accesso ai box;
- d) il cancello del passo carraio garage;
- e) le porzioni di area su cui insistono le autorimesse private appartengono in proprietà esclusiva ai possessori delle medesime.

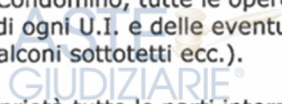


PROPRIETÀ DI CONDOMINI

Art. 7

Sono di proprietà esclusiva di ogni Condomino, tutte le opere o parti di opere comprese nei limiti interni di ogni U.I. e delle eventuali dipendenze e parti accessorie (cantine, balconi sottotetti ecc.).

Quindi saranno di esclusiva sua proprietà tutte le parti interne, le finestre, le porte di ingresso degli alloggi, gli avvolgibili, i pavimenti, i soffitti, gli intonaci e qualsiasi altro rivestimento dei muri nell'interno, la parte interna dei parapetti dei balconi, i tramezzi divisori delle camere, gli apparecchi sanitari e le tubazioni dell'acqua calda e fredda all'interno degli alloggi, le condutture elettriche e quanto non è di proprietà comune, secondo l'indicazione fatta ai precedenti Art. 4-5-6.





E' di esclusiva proprietà di ogni Condomino l'impianto di riscaldamento a gas metano, realizzato in modo autonomo in ogni singolo alloggio, mediante l'installazione di centralina termica e relative condotte.

Benché appartenenti esclusivamente a ciascun proprietario dell' U.I. in cui sono poste, le porte d'ingresso degli alloggi, le finestre, le porte balcone, gli avvolgibili, le ringhiere e tutto ciò che si presenta esternamente ad ogni singolo alloggio, non potrà essere modificato, specialmente per quanto riguarda il colore della tinteggiatura e la decorazione, senza il voto favorevole dell' assemblea. Così pure sono di esclusiva proprietà di ogni singola U.I., le porte dei box, con le limitazioni di cui sopra. Sono altresì di proprietà esclusiva i posti auto siti al piano terreno entro cortile.



OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Art. 8

Il presente regolamento sarà obbligatorio per tutti i Condomini attuali e futuri e di conseguenza, dovrà essere richiamato ed accettato in tutti i contratti di compravendita.

Tutti i condomini dovranno concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art.1118).

Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato presso lo stabile.

In caso di trasferimento della proprietà il condomino è tenuto:

- a)- a comunicare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- b)- a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c)- a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie e di ammortamento impianti;
- d)- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate e approvate, ultimate o in corso, e anche da iniziarsi al momento della vendita.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministrazione per le unità alienate.

Il condomino subentrante è tenuto solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quello antecedente.

Ogni Condomino, per quanto concerne i locali di sua proprietà, avrà il diritto di disporre a suo piacimento delle cose che gli appartengono, a condizione di non nuocere ai diritti degli altri proprietari.



OBBLIGHI DIVERSI DEI CONDOMINI-DIVIETI-DIRITTI**Art.9**

I condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno farne uso in contrasto con la moralità, la tranquillità ed il decoro dell'immobile.

Oltre le maggiori restrizioni imposte dal vigente Regolamento Municipale e l'obbligo di richiedere i permessi occorrenti, i proprietari o chi per essi, sono assoggettati ai seguenti divieti ed obblighi, con autorizzazione all'Amministratore, di fare valere gli stessi, ove occorra, in via giudiziale:

1) destinare i locali dell'edificio ad uso albergo, pensioni, sale di società per trattenimento e gioco, gabinetti di cura per malattie infettive e contagiose, scuole di musica, canto, ballo, sede di partiti, di attività rumorose o comunque pericolose;

2) è consentita la destinazione ad uffici e studi professionali anche senza autorizzazione dell'assemblea purchè questi non arrechino molestia alla tranquillità e all'igiene dell'edificio e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità;

3) è consentito tenere animali domestici da compagnia: cani, gatti, ecc. che dovranno essere custoditi con l'osservanza degli obblighi e cautele atte ad evitare danni alle persone e alle cose, nonché a qualsiasi molestia e sporcizia, ma soprattutto i cani non devono disturbare la quiete dei Condomini con latrati e guaiti;

4) è vietato usufruire a scopi personali o ad attività che possano compromettere il decoro, degli androni ingresso, dei vani scala ed i pianerottoli (esempio deposito oggetti, giochi ecc);

5) è vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comuni, tranne i casi di traslochi e per un tempo strettamente indispensabile;

6) nelle cantine e nelle pertinenze delle u.i. non ad uso abitativo è vietato custodire sostanze o merci esalanti cattivi odori o insalubri, materiali esplosivi od infiammabili o di cose nocive, che possano comunque pregiudicare la sicurezza dello stabile, con divieto di utilizzarli come laboratori od attività che siano in contrasto con le norme del condominio, in particolare di attività rumorose che possano recare fastidio ai Condomini;



7) i corridoi di accesso alle cantine dovranno essere sempre perfettamente sgomberi;

8) è vietato vendere o affittare le cantine separatamente dagli alloggi cui sono state abbinate, ciò è possibile solo a favore di soggetti già proprietari di un appartamento nell'ambito del complesso edilizio;

9) per i box e i posti auto non vi sono vincoli limitativi in tal senso;

10) non è consentito munire i balconi lato cortile di tende parasole e di zanzariere, che non siano di colore uniforme, decise dall'assemblea dei condomini alla sua prima riunione.

In ogni caso è vietata l'installazione di tende di qualsiasi tipo lato via Verdi.

11) è vietato suonare pianoforti o altri strumenti musicali prima delle ore 9 e dopo le ore 22, comunque queste attività non devono creare molestia agli altri condomini o inquilini superando il limite di rumore consentito;



12) ogni condomino dovrà porre la massima cura affinché, dopo le ore 23, l'uso dei propri impianti televisivi, ad alta fedeltà o elettrodomestici vari non rechi disturbo ad altri condomini;

13) i vasi di fiori sui balconi e sui davanzali delle finestre dovranno essere contenuti in recipienti che ne impediscono la caduta ed evitano lo stillicidio dell'acqua; devono inoltre essere sistemati in modo tale da impedire la caduta anche con situazioni atmosferiche avverse; in ogni caso non potranno essere posti al di fuori dei parapetti e delle ringhiere dei balconi;

14) non è permesso depositare materiali sui balconi e stendere biancheria verso via Verdi; la stenditura dei panni e della biancheria è permessa solo all'interno dei balconi lato cortile, su appositi stendibiancheria con altezza non superiore di quella dei parapetti dei balconi;

15) verso cortile, l'assemblea dei condomini, potrà deliberare a maggioranza, la possibilità di una stenditura diversa, anche al di fuori della balaustra dei balconi;



16) non si possono battere tappeti verso l'esterno, ma solo all'interno dei propri balconi e solamente dalle ore 8 alle ore 10;

17) i negozi situati al piano terreno potranno essere destinati a tutti gli usi consentiti dalla legge ad eccezione di: bar, ristoranti, torrefazioni, bottiglierie, elettrauto, pizzerie, tavole calde ed affini, rosticcerie, ed officine di qualsiasi genere; ad essi è consentita l'installazione di insegne sopra le vetrine purchè siano intonate al decoro del fabbricato stesso e non diano noia per l'eccessiva luminosità agli altri condomini o inquilini;





18) è vietato a chiunque manomettere gli sportelli delle nicchie ove hanno sede i contatori del gas, della luce e le apparecchiature degli ascensori, se non al personale addetto al servizio di manutenzione degli stessi;

19) ad evitare il deterioramento delle cabine degli ascensori è tassativamente vietato l'uso dei medesimi in occasione di traslochi e trasportare casse ed oggetti ingombranti di qualsiasi genere, inoltre non è consentito l'uso degli ascensori ai bambini di età inferiore ai dodici anni se non accompagnati; l'amministrazione resta, in ogni caso, di trasgressione alla presente disposizione, sollevata da ogni responsabilità sia civile che penale;



20) non è consentito ai singoli condomini installare antenne radio o paraboliche sui tetti o sui balconi, è vietato inoltre la discesa di cavi elettrici fuori dalle apposite condutture incassate. E' consentito solo l'utilizzo delle paraboliche installate sui tetti dalla società venditrice;



21) si fa obbligo a tutti i condomini di condurre diligentemente il buon uso delle porte esterne munite di serratura, in particolare i cancelli pedonali e carrai, i portoncini d'ingresso e le porte di accesso alle cantine. Chiudendo le stesse si assicurerà la custodia dei vani dell'edificio. I trasgressori potranno essere considerati responsabili per eventuali furti o danneggiamenti;

22) nelle aree adibite a verde comune, a cortile, a ingressi aperti è vietato giocare a pallone e ad altri giochi che possano sporcare o rovinare i manufatti di proprietà comune;

23) ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà tutte le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, e compromettere la stabilità ed il decoro dell'edificio. Egli è tenuto, a richiesta dell'amministratore e previo avviso a consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà, si proceda con i dovuti riguardi a tutte le ispezioni ed ai controlli che si possono rendere necessari;



24) i condomini proprietari esclusivamente di uno o più posti auto entro cortile hanno diritto di accedere e recedere solo attraverso il passo carraio cortile;



25) i condomini proprietari esclusivamente di uno o più box, non potranno avere la servitù di passaggio all'edificio abitato attraverso il corridoio delle cantine. L'accesso a tali box dovrà avvenire esclusivamente attraverso la rampa R e tramite la scala di sicurezza che dal sotterraneo sale verso cortile;

26) i sottotetti situati al piano 4° (5° f. t.) e contraddistinti con le lettere A10 - A11 - B6 - B7 - C5 - C6 - D6 - D7, sono da considerarsi un accessorio degli alloggi sottostanti, e pertanto dovranno essere





tassativamente venduti od affittati unitamente con l'abitazione. La destinazione e l'uso di detti sottotetti dovranno essere secondo i regolamenti municipali con espresso divieto di adibirli a deposito di materie che diano luogo a cattive esalazioni e che possano dare molestia o pregiudicare la salubrità e l'incolumità della casa;

27) è consentito ai proprietari dei sottotetti, di aprire e installare sul tetto, senza il consenso dell'assemblea, nuove finestre Velux o abbaini, purché non ledano la stabilità dello stesso tetto e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità municipali; essi sono tenuti a concedere il libero passaggio al tetto, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni, senza onere o sacrificio da parte del condominio;

28) è consentito ai condomini applicare targhe e insegne accanto ai portoni di accesso allo stabile, col solo rispetto del criterio di uniformità estetica dettato dall'assemblea;

29) è vietato locare unità immobiliari per attività che siano contrastanti con il decoro dell'edificio;

30) è vietato modificare la naturale destinazione delle cantine;

31) è vietato ai condomini di fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta od indiretta anche le parti comuni, senza preavviso preventivo all'Amministratore il quale entro dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà opportuno, potrà intimare solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per le decisioni al riguardo;

32) è vietato gettare nei tombini della corsia dei box qualsiasi materiale liquido o solido (olio, vernice, sassi, sabbia, ecc...), inoltre è vietato a tutti i Condomini, il lavaggio di autovetture e motociclette private, sia nel cortile che nelle autorimesse o nella corsia di manovra dei box;

33) è permessa la vendita di camere separate fra proprietari dello stesso piano rimanendo invariati i millesimi globali del piano;

34) Nel periodo invernale, in caso di gelo, non è permesso spargere sale grosso sulla rampa R di accesso alle autorimesse sotterranee, nel caso non si ottemperasse a quanto sopra, la società venditrice rimane sollevata da ogni responsabilità, da eventuali danni che ne dovessero derivare alla pavimentazione della suddetta rampa.

Per tutto quanto può essere stato omissso nel presente articolo valgono le disposizioni del c.c.



**Art. 11**

I condomini potranno concedere in affitto gli alloggi, i posti auto e le autorimesse di loro proprietà, sempre però sotto l'osservanza delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento e dovranno sempre rispondere personalmente verso il condominio dei rispettivi inquilini, come per fatto proprio.

I condomini che si valgono della facoltà di affittare i loro alloggi e autorimesse dovranno comunicare di volta in volta all'amministratore le generalità dell'inquilino, la composizione della famiglia (solo nel caso di alloggio) e la durata del rapporto locativo.

CONDOTTO ACQUA POTABILE**Art.12**

Lo stabile oggetto del presente regolamento è servito da una presa d'acqua principale munita di contatore generale, sistemata nel pozzetto entro cortile. Dal contatore generale si diramano le condotte che danno acqua a tutto lo stabile.

Ogni e qualsiasi spesa di esercizio inerente la rete orizzontale dell'impianto idrico, che serve all'uso dell'intero complesso, sarà ripartita fra tutti i condomini, in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella "Tabella A" allegata. Mentre la spesa riguardante la manutenzione ordinaria e straordinaria delle condotte verticali e orizzontali, che servono una sola scala, sarà ripartita fra i soli condomini della scala interessata in base ai millesimi espressi nella "Tabella B" allegata. Nel piano sotterraneo, vicino la scala di sicurezza è sistemata una presa d'acqua con lavandino, che deve servire sia ai condomini che agli addetti alle pulizie.

Nel cortile sono sistemate altre due prese d'acqua che servono esclusivamente per l'irrigazione dell'area adibita a verde condominiale e per gli addetti alle pulizie.



**Art. 13**

Lo stabile è allacciato alla fognatura municipale su via Verdi.
I collettori verticali delle acque luride e quelli disposti sotto il soffitto delle cantine appartengono al lotto cui servono e ad esso competono tutti gli oneri relativi.
In caso servano due lotti adiacenti sono di proprietà comuni tra di essi.
Tutte le acque nere dell'edificio sono convogliate tramite tubazioni in geberit in due collettori in PVC che proseguono fuori del fabbricato nel sottosuolo fino ad immettersi nella fognatura municipale, sita in via Verdi.
Ogni e qualsiasi spesa relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria di questi ultimi due collettori, compreso i pozzi d'ispezione e sifoni saranno a carico dei lotti a cui servono.

**RETE FOGNATURE BIANCHE****Art.14**

L'acqua piovana dell'intero stabile e del cortile, tramite opportuna canalizzazione viene convogliata, nei pozzi perdenti, siti nell'area di manovra dei box. Tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta la rete orizzontale e dei pozzi perdenti faranno carico a tutti i condomini e verranno ripartite in base alle quote millesimali espresse nell'allegata "Tabella A". Mentre tutti i tubi di discesa, delle acque meteoriche, sia verso strada che verso cortile, appartengono ciascuno alla scala cui servono ed ai condomini di tale scala competono tutti gli oneri relativi.

**LAVORI DA ESEGUIRSI CONTESTUALMENTE A TUTTO LO STABILE****Art.15**

Tutti i lavori di conservazione e di manutenzione di quelle parti dell'edificio, che per qualsivoglia causa, abbiano carattere di generalità, anche se fanno carico ai proprietari dei singoli lotti o scale, dovranno essere eseguiti contestualmente per tutto lo stabile e dovranno essere deliberati dall'assemblea a maggioranza semplice (2° comma art.1136 c.c.), con i voti espressi in base alle quote millesimali dell'allegata "Tabella A".

La tinteggiatura delle facciate e la verniciatura di tutte le parti esterne dell'edificio dovrà essere contemporanea e della stessa tonalità cromatica.





E' naturalmente devoluta all'assemblea dei condomini la scelta dei colori, del tipo di vernice, dell'esegutore nonché del periodo in cui si potranno eseguire tali lavori.

USO DEL CORTILE

Art.16

Nel cortile, fatto eccezione per i proprietari dei posti auto, che comunque dovranno occupare solo i posti di loro proprietà, non è concessa la

sosta dei veicoli ed il deposito di materiali di qualsiasi genere, se non per il tempo necessario alle operazioni di carico e scarico, con la sola eccezione per il caso di lavori negli alloggi. In questa occasione l'occupazione del cortile dovrà essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile.

Non potranno avere accesso al cortile i veicoli non dotati di ruote gommate e comunque di peso lordo superiore ai quindici quintali.

Il cortile non dovrà essere usato dai bambini per i loro giochi e da chicchessia come luogo di sosta e di ritrovo.

Capitolo IV°

SUDDIVISIONE DELLE SPESE

Art.17

Spese generali dell'intero edificio (Tab.A)

Sono a carico di tutti i condomini dell'edificio, le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ricostruzione delle parti di casa e degli impianti di proprietà comune, quali appaiono elencati nell'art.4 del presente Regolamento.

Tali spese verranno ripartite fra tutti i Condomini in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nell'allegata "Tabella A" e come meglio elencate nella seconda parte "Riparti spese e tabelle millesimali".



Spese generali di ogni singola scala o lotto (Tab. B)**Art.18**

Sono a carico dei Condomini di ogni singola scala o lotto tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, delle cose comuni elencate all'art.5 del presente Regolamento.

Tali spese verranno ripartite fra i Condomini di ciascuna scala sulla base delle quote millesimali espresse nell'allegata "Tabella B" e come meglio elencate nella seconda parte "Riparti spese e tabelle millesimali".

Spese relative alla tinteggiatura e alla ricostruzione delle scale**Art.19**

Le scale sono mantenute, tinteggiate e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa sarà a carico dei proprietari di ogni singola scala, secondo il disposto dell'art.1124 c.c., tenendo presente che la prima metà della spesa sarà ripartita in base alle quote millesimali espresse nell'allegata "Tabella B" e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Contributo alle spese e ai servizi comuni**Art.20**

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo alle spese e ai servizi comuni mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose comuni.

Spese relative ai posti auto entro cortile**Art.21**

I proprietari dei posti auto privati nel cortile hanno diritto di accedere e recedere alla loro proprietà da via Verdi, tramite il passo carraio cortile, il cui cancello di chiusura su via Verdi dovrà rimanere sempre chiuso; essi hanno i seguenti obblighi:

- a) non occupare mai il cortile, ma solo i posti di loro proprietà;
- b) partecipare alle spese indicate nell'art.4 del presente Regolamento;
- c) ogni e qualsiasi spesa di manutenzione sia ordinaria che straordinaria del cancello carraio per accedere ai posti auto e della tassa comunale per occupazione suolo pubblico (passo carraio) sarà per 1/3 a carico di tutti i Condomini da ripartirsi in base alle quote millesimali espresse



nell'allegata "Tabella A" e per 2/3 a carico dei proprietari dei soli posti auto divisa in parti uguali fra essi;

d) i proprietari dei posti auto compresi fra i numeri dal 18 al 24 concorreranno alle spese di manutenzione del tetto dello stabile in proporzione ai rispettivi millesimi espressi nella "TABELLA A".

I due posti auto ad uso emergenza o a portatori di handicap rimangono esclusi da ogni e qualsiasi spesa.

Autorimesse sotterranee e relative spese

Art.22

Le autorimesse sotterranee poste sotto al piano cortile sono soggette a tutti gli obblighi derivanti dalle norme del presente Regolamento.

Le porzioni di area su cui insistono le autorimesse private, appartengono in proprietà esclusiva ai possessori delle medesime; conseguentemente tutte le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa ai pavimenti e alle serrande delle medesime sono a carico dei singoli proprietari mentre i muri divisorii tra autorimesse sono di proprietà comune dei condomini contigui.

I proprietari di dette autorimesse accedano e recedano alle e dalle loro proprietà dalla via Verdi tramite la rampa R, ed hanno i seguenti obblighi:

a-) mantenere sempre sgombra la corsia di accesso ai box, la quale deve essere riservata esclusivamente al transito degli automezzi;

b-) partecipare alle spese indicate all'art.4 del presente Regolamento in base ai millesimi di cui alla "Tabella A" allegata;

c-) provvedere a tutte le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria della rampa R di accesso al piano sotterraneo, del cancello carraio di ingresso alle autorimesse e relativa tassa comunale per occupazione suolo pubblico, della corsia di manovra, della scala di sicurezza e della tinteggiatura delle pareti inerenti le parti comuni delle autorimesse.

Tali spese verranno ripartite fra i Condomini proprietari delle autorimesse sulla base delle quote millesimali espresse nell'allegata "Tabella C" allegata.

Non possono avere accesso a dette autorimesse i veicoli non dotati di ruote gommate.



**Spese ascensore****Art.24**

Ogni scala è dotata di un proprio ascensore.

Tutte le spese relative all'esercizio, al funzionamento ed alla manutenzione ordinaria dell'ascensore (energia elettrica, tasse, abbonamenti, manutenzione e varie) verranno ripartite tra i relativi utenti in base alle quote millesimali espresse dall'allegata "Tabella B" millesimi ascensore.

Il consumo dell'energia elettrica di ogni singolo ascensore si presume essere il 55% del consumo generale risultante dalla lettura del contatore unico di ogni singola scala e quindi ad ogni ascensore gli verrà accreditato il 55% del suddetto consumo.

Le spese relative alla manutenzione straordinaria e di innovazione dell'impianto imposte da leggi, saranno a carico di tutti i condomini, di ogni singola scala, in proporzione dei valori espressi dall'allegata "Tabella B" millesimi proprietà. Non è ammesso sottrarsi a tali spese rinunciando all'uso dell'ascensore.

Qualora uno o più appartamenti siano adibiti a studio professionale; recapito commerciale o qualsivoglia attività che richiede un maggior uso dell'ascensore, devono corrispondere un quarto in più della loro quota, riducendosi in conseguenza proporzionale quella degli altri condomini.

Spese acqua potabile**Art.25**

La spesa per il consumo dell'acqua potabile sarà ripartita fra i condomini in proporzione al numero delle persone occupanti le singole unità immobiliari.

I negozi al piano terra e lo studio, sito al primo piano del civico numero 9 (scala D), poiché hanno destinazione diversa dalla civile abitazione, sono stati muniti di contatori, di conseguenza la spesa inerente al consumo dell'acqua potabile sarà a carico dei rispettivi proprietari in base alla lettura di detti contatori aumentata del 10%.

Qualora qualche condomino esercitasse nella propria unità immobiliare attività per cui il consumo dell'acqua fosse superiore al normale (uso abitazione), dovrà installare nei locali di sua proprietà a





propria cura e spese un contatore particolare, ed il consumo sarà a suo carico come sopra.



Spese elettricità

Art.26

Situato nel piano sotterraneo dello stabile esistono quattro contatori della luce, uno per ogni scala, servente le cantine, le scale e gli ascensori delle singole scale.

Al contatore unico della scala del c.n.3 (Scala A) è allacciato il contatore del cancello elettrico dei posti auto; mentre al contatore unico della scala c.n.9 (Scala D) sono allacciati i contatori privati dei box ed un contatore servente il cancello elettrico e la corsia di manovra delle rimesse.

L'amministratore, una volta all'anno, dovrà effettuare la lettura di tutti questi contatori privati che misurano l'energia elettrica che ciascuno dei condomini, consuma per l'uso interno dei singoli box-auto e particolari che misurano il consumo dell'energia elettrica per il funzionamento dei cancelli elettrici e per l'illuminazione della corsia di manovra dei box-auto. Tale consumo per quanto riguarda i box sarà imputato ai singoli condomini moltiplicandolo per l'effettivo costo al Kw determinato sul totale delle bollette ENEL. Per quanto riguarda il consumo dell'energia per il funzionamento del cancello elettrico dei box e per l'illuminazione della corsia di manovra sarà imputato in parti uguali fra i condomini delle rimesse; mentre la spesa relativa al consumo dell'energia per il funzionamento del cancello elettrico posto in via Verdi n.3/A sarà ripartita per 1/3 a carico di tutti i condomini da ripartirsi in base alla "Tabella A" e per 2/3 a carico dei proprietari dei soli posti-auto divisa in parti uguali.

Spese recinzione e cancello pedonale



Art.27

Tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria della recinzione e del cancello pedonale su via Boschis saranno ripartite fra tutti i condomini in base alle quote millesimali espresse nell'allegata "Tabella A".



ASTE
GIUDIZIARIE®

edificio; dovrà comunque essere richiesta la preventiva autorizzazione scritta dell'amministratore; non potranno altresì essere eseguite opere esterne ai locali anche se di sola tinteggiatura senza aver ottenuto il preventivo permesso dell'amministratore.

Nel caso in cui si verificassero danni all'edificio in seguito a delle opere anzidette, anche se approvate dall'amministratore, si dovrà porvi riparo da parte di chi le avrà eseguite.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezioni e lavori nella proprietà singola

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art.31

Ciascun condomino a richiesta dell'amministratore, e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva, nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà, l'esecuzione di opere e lavori, che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono preavvertire l'amministratore.

Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea, da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i trenta giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino.

Trascorso tale termine, senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condominio sia dei singoli condomini.

Ciascun condomino è tenuto a eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità e il decoro dell'edificio.

L'amministratore è autorizzato a sostituirsi al condomino in quelle riparazioni da esso condomino trascurate e che l'amministratore reputi necessarie, salvo il diritto di rivalsa nei confronti del condomino stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese riguardanti i singoli condomini**Art.29**

A titolo indicativo e senza che l'elenco costituisca limitazione si precisa che saranno fra l'altro a carico di ogni singolo condomino:

- a) le imposte, le tasse, i contributi, i canoni, le indennità di ogni altra imposizione, sia ordinaria che straordinaria, che venissero a gravare sui locali acquistati o in dipendenza di essi;
- b) le spese riguardanti la parte interna dell'unità immobiliare di sua proprietà e cioè: l'impianto di riscaldamento realizzato in modo autonomo, i lavandini, gli apparecchi igienici, i davanzali, i serramenti interni ed esterni, le ringhiere, le persiane, gli avvolgibili, le porte di ripiano, ecc.;
- c) le spese di manutenzione del pavimento su cui si cammina e dei solai che coprano i locali di proprietà. In caso di ricostruzione dei solai si applica il disposto dell'art.1125 C.C.;
- d) tutte le spese per eventuali danni o guasti arrecati all'edificio e suoi annessi, sia per fatto proprio o per negligenza sia per fatto di negligenza o imperizia di persone alle sue dipendenze e inquilini;
- e) tutte le spese infine che riguardano il suo interesse esclusivo e comunque per legge e per consuetudine gli competono.

Riparazioni ed opere interne degli alloggi**Art.30**

Occorrendo fare lavori negli appartamenti o locali dello stabile, questi non potranno avere inizio prima delle ore otto e dovranno avere termine alle ore diciotto. I condomini hanno diritto di poter apportare all'interno dei locali di loro proprietà tutte le modifiche ed eseguire quei lavori di miglioria che sono consentiti dai regolamenti edilizi e di igiene, purché non arrechino danno o pregiudizio alla stabilità ed all'estetica dell'intero

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Trattasi di un alloggio sito al piano Secondo (3° f.t.), oltre a relativo vano cantina pertinenziale, ubicati nel Comune di Venaria Reale (TO), Via Giuseppe Verdi n. 5, scala B, facente parte del complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI".

L'alloggio oggetto di perizia, di civile abitazione, è sito al piano Secondo (3° f.t.) (Cfr. fotografie dalla n. 1 alla n.ro 17) ed è raggiungibile tramite vano scala, dotato di vano ascensore e, risulta attualmente essere così composto:

- accesso da porta blindata ad un battente (Cfr. fotografia 05), dove si accede ad un vano disimpegno;
- entrando, frontalmente a destra, vi è un vano bagno (Cfr. fotografie 13 e 14), dotato di aerazione naturale;
- a destra, si trova una camera da letto (Cfr. fotografia 12);
- a sinistra, vi è un vano adibito attualmente a cucina (Cfr. fotografie 6 e 7) con accesso ad un terrazzo (Cfr. fotografie 8 e 9);
- frontalmente, troviamo un vano living (Cfr. fotografie 10 e 11).

Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta d'ingresso ad un battente, blindata;
- i serramenti esterni sono in legno di nuova tipologia con vetri doppi, protetti da avvolgibili in plastica;
- le porte interne sono in legno tamburato di nuova tipologia;
- in una nicchia nel terrazzo è installato la caldaia murale, per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua potabile;
- tutti i pavimenti dell'alloggio sono realizzati in piastrelle ceramizzate, di grande formato, di nuova tipologia, dello stesso colore, ad eccezione del pavimento del bagno, realizzato con piastrelle di forma quadrata, di modeste dimensioni;
- tutte le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appariva in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Da ricerche effettuate, non è stato trovato nessun certificato A.P.E., riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia.

In merito al vano cantina sito al piano Interrato, le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta d'ingresso ad un battente in acciaio;
- le pareti sono in blocco di cls;
- il pavimento è in piastrelle ceramizzate.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appariva in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

In merito al locale ad uso autorimessa private, sita al piano Interrato, le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- portone basculante d'ingresso ad un battente in acciaio;
- le pareti sono in blocco di cls;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- il locale è dotato di impianto elettrico.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appariva in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, con l'I.V.G. quale custode, all'interno dell'alloggio oggetto di perizia, l'alloggio oggetto di perizia era affittato con regolare contratto di locazione, dal Sig. "xxxxxxxx xxxxx" (nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx) e, dalla Sig.ra "xxxxx xxxxx" (nata a xxxx (xx) il xxxxxx), riconosciuta tramite esibizione dei propri documenti d'identità.

Al sopralluogo è stato rilevato il seguente Contratto di Locazione (Cfr. allegato 23) e precisamente quanto segue:

- 1) *Contratto di Locazione ad Uso Abitativo registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 2 in data dal 02/10/2023 al n. 006846-serie 3T e s'intenderà rinnovato per altri 4 anni; il canone di locazione annuo è pari ad Euro 7.200,00, con un canone mensile di Euro 600,00 ciascuna, scadente il 5 di ogni mese;*
- 2) *Il canone non sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice ISTAT verificatasi rispetto all'anno precedente, aderendo così al regime fiscale della cedolare secca;*
- 3) *il contratto di locazione è stato effettuato solamente per l'alloggio oggetto di perizia, senza indicare il vano cantina e senza indicare il locale autorimessa privata (durante il sopralluogo, effettivamente, i conduttori erano privi delle delle relative chiavi di accesso);*
- 4) *sono interamente a carico del conduttore le SPESE condominiali relative alla ordinaria amministrazione nella cifra di Euro 1.200,00 annui, salvo conguaglio, restando a carico del locatore le spese di straordinaria amministrazione;*
- 5) *a garanzia delle obbligazioni tutte, il conduttore rilascia al locatore la somma di Euro 1.200,00 pari a due mensilità del canone;*
- 6) *la tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore per tutto il periodo della locazione;*

Da un conteggio effettuato dallo scrivente, sul conteggio del relativo canone di locazione, considerando i valori OMI, per la zona di riferimento "centro storico", per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo Ottimo, (tra l'altro l'alloggio oggetto di perizia è in classe A/2 (abitazioni di tipo civile), quindi decisamente di classe superiore ai valori di riferimento), si rileva un valore minimo a mq. di Euro 7,40 ad un massimo a mq. di **Euro 11,00**, in riferimento alle quotazioni OMI, del Secondo Semestre dell'anno 2025 (Cfr. allegato 33) considerando che l'alloggio e il vano cantina conteggiati in visura, hanno una superficie di circa 86 mq. (Cfr. allegato 3), tenendo in considerazione, che non è stato affittato il vano cantina pertinenziale, la decurtazione da tenere in considerazione per il solo vano cantina è di circa 1,20 mq. che, corrisponde all'incidenza del 20% della sup. del vano cantina, si ottengono i seguenti conteggi:

- Per un conteggio di locazione, considerando la sup. di 84,80 mq., vanno moltiplicati per un valore di Euro/mq. 11,00, si ottiene un valore di canone minimo pari ad **Euro 932,80** e, che considerando la percentuale di 1/3 del canone di locazione, si ottiene un importo di Euro 310,93, che sottraendolo al precedente conteggio, si otterrebbe un canone pari ad Euro 621,87, inferior al canone di Euro 600,00, e, di conseguenza, per lo scrivente si può considerare un canone vile.

Lo scrivente Esperto, a questo punto, ritiene inoltre considerare il predetto canone di locazione diventa **"inopponibile alla procedura", perchè ha un canone vile.**

Si ritiene riportare quanto segue: nel diritto immobiliare, un **canone vile** è un affitto palesemente irrisorio, inferiore di oltre un terzo (1/3) rispetto al prezzo di mercato o a quello stabilito da precedenti locazioni; la legge stabilisce che il contratto di locazione con canone vile è **inopponibile all'acquirente o alla procedura esecutiva.**

Lo scrivente si rimette alla decisione dell'Ill.ma Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, di quanto sopra esposto, se, possono considerare il contratto non valido e procedere con l'ordine di liberazione dell'immobile, tutelando i creditori dal deprezzamento fraudolento del bene.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia, non vi era nessun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Dalla Relazione Notarile versata in atti, versata in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (*Cfr. allegati 7 e successivi*), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 13/11/2025 ai numeri Rg. N. 50180, Rp. N. 37059 (*Cfr. allegato 11*):

- con Atto di Compravendita in data del 21 aprile 2008 a rogito Notaio Dr. Paolo DEMARIA, Repertorio n. 134314, Raccolta n. 11978 (*Cfr. allegato 8*), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 29/04/2008 ai numeri Rg. N. 20574, Rp. N. 13468 (*Cfr. allegato 9*), con il quale il Sig. "████████████████████" il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e Legale rappresentante della Società "XXXX XXXXXX" (con sede in xxxxx, Cod. Fisc. xxx), per la quota di intera proprietà, vendeva e trasferiva, la quota di piena proprietà, a favore dell'odierna debitrice esecutata, Sig.ra "XXXX XXXXXX" (nata a xxxxx (xxx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, la quale dichiarava di essere nubile) che acquistava ed accettava la quota di piena proprietà, relativamente alle seguenti unità immobiliari oggetto di perizia, site nel complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO), con accesso pedonale da via Giuseppe Verdi n. 5 scala "B" e, con accesso da via G. Verdi n. 9/A e, precisamente: a) al piano Secondo (3° f.t.) un alloggio distinto con la sigla "B5"; - al piano interrato un vano cantina pertinenziale, distinto con la sigla "B5"; b) al piano interrato, un locale ad uso autorimessa privata, distinto con il n.ro romano "XXVIII";

- con Atto di Compravendita in data del 02 marzo 2005 a rogito Notaio Dr.ssa Caterina BIMA, Repertorio n. 94005/17532 (*Cfr. allegato 16*), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 08/03/2005 ai numeri Rg. N. 11135, Rp. N. 7410 (*Cfr. allegato 15*), con il quale il Sig. "XXXXXX XXXXXX" (nata a xxxxxxxx (xx) il xxxx, C.F. XXXXXX), per la quota di piena proprietà, vendeva e trasferiva, la piena proprietà, a favore della Soc. "XXXXXXX XXXXXX" (xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxx) che acquistava ed accettava, la quota di piena proprietà, relativamente a varie unità immobiliari, site nel Comune di Venaria Reale (TO), Catasto Terreni al Fg. 24, P.lle 686 e 662;

- con Atto di Compravendita in data del 18 marzo 2002 a rogito Notaio Dr. Felice ROSSI, Repertorio n. 46469, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 10/04/2002 ai numeri Rg. N. 15967, Rp. N. 10711 (*Cfr. allegato 17*), con il quale il Sig. "XXXX XXXXXXXX" (nata a Torino (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx), per la quota di piena proprietà, "XXX XXXX" (nata a xxxx (x) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxx), per la quota di piena proprietà, "XXXX XXX" (nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxx, C.F. xxxxxxxxxx), per la quota di piena proprietà, vendevano e trasferivano complessivamente la quota di piena proprietà, a favore della Soc. "XXXXXXXX XXXXXXXXXX" (nata a xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx) che acquistava ed accettava, la quota di piena proprietà, relativamente a varie unità immobiliari, site nel Comune di Venaria Reale (TO), Catasto Terreni al Fg. 24, P.lle 659, 661;

- con Atto di Compravendita in data del 18 marzo 2002 a rogito Notaio Dr. Felice ROSSI, Repertorio n. 46469, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 10/04/2002 ai numeri Rg. N. 15968, Rp. N. 10712 (*Cfr. allegato 21*), con il quale il Sig. "XXXX XXXX" (nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx), per la quota di piena proprietà, "XXXX XXXXX" (nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx), per la quota di piena proprietà, "XXXXX XXXXXXX" (nata a xxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx), per la quota di piena proprietà, vendevano e trasferivano complessivamente la quota di piena proprietà, a favore della Soc. "XXXXXXXX XXXXXXXXXX" (nata a xxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxxxx) che acquistava ed accettava, la quota di piena proprietà, relativamente all'unità immobiliare, sita nel Comune di Venaria Reale (TO), Catasto Terreni al Fg. 24, P.la 516.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 21/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 12/12/2012

Reg. gen. 43246 - Reg. part. 6444 (Cfr. allegato 10)

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXX XX X (con sede a xxxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxx);

Contro XXXXX XXXXX (nata in xxxxx (xx) il xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: DR. DEMARIA PAOLO

Data: 22/11/2012

N° repertorio: 139969

N° raccolta: 15478



- **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 13/11/2025

Reg. gen. 50180 - Reg. part. 37059 (*Cfr. allegato 11*)

Quota: 1/1

A favore di XXXXX XXXX XXXXXX XXXXXX (con sede a xxxxxxxx (xx), Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Contro XXXXX XXXXX (nata a xxxxxxxx (xxx) il xxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxx)

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione dell'Ipoteca Volontaria sono pari ad Euro 35,00.
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2025 sono pari ad Euro 294,00.





NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO INTERRATO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO



Da verifiche effettuate sul sito del Comune di Venaria Reale, si riferisce che, la particella su cui insiste il complesso immobiliare, compendiante le unità immobiliari, ricade in Ambito 17, Unità suolo .18, Area Normativa C5/a-C5/b-G-S (*Cfr. allegato 35*).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale (TO), si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- D.I.A. Prot. n. 010991 del 14/04/2006 (Cfr. allegati 29), riguardante la costruzione di nuovo manufatto, da cui si è presa copia;
- D.I.A. in Variante Prot. n. 019776 del 05/07/2006 (Cfr. allegati 30), riguardante la variante in corso d'opera, da cui si è presa copia;
- D.I.A. in Variante Prot. n. 015454 del 20/06/2007 (Cfr. allegati 31), riguardante la variante in corso d'opera, da cui si è presa copia;
- D.I.A. in Variante Prot. n. 0033441 del 28/12/2007 (Cfr. allegati 32), riguardante la variante in corso d'opera, da cui si è presa copia;
- D.I.A. Prot. N. 006636 del 01/02/2008 (Cfr. allegati 32), da cui si è presa copia;
- D.I.A. in Variante Prot. N. 0001108 del 08/01/2008 (Cfr. allegati 32), da cui si è presa copia;
- Presentazione Integrazione Pratica Prot. N. 0006636 del 01/02/2008 (Cfr. allegati 32), da cui si è presa copia.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sussiste corrispondenza catastale e, si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie e/o modifiche e, precisamente:

- nel bagno, è stata eliminata una porta avente funzione di antibagno che, dovrà essere ripristinata;
- si è rilevato che il primo vano a sinistra entrando era destinato a camera ed è stato realizzata una cucina ma, di fatto senza effettuare nessuna modifica muraria ma, al massimo solo impiantista.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, così da come meglio visibile dal relativo conteggio inviato da parte dell'amministratore di condominio (*Cfr. allegato 28*):

RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO 01.07.2025 / 30.06.2026

Per quanto riguarda l'alloggio e vano cantina:

Per quanto riguarda la Sig.ra XXXXXX XXXXX:

Totale Spese: Euro 258,00;

Saldi Es. Prec. A vs. debito: Euro 3.147,79

Totale da versare: Euro 3.405,79

Per quanto riguarda gli attuali conduttori, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx dal 01/10/2023:

Totale Spese: Euro 1.110,22;

Saldi Es. Prec. A vs. debito: Euro 1.852,37

Totale da versare: Euro 2.962,59

Per quanto riguarda l'autorimessa privata:

Per quanto riguarda la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX:

Totale Spese: Euro 84,47;

Saldi Es. Prec. A vs. debito: Euro 455,05

Totale da versare: Euro 539,52

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano Secondo, meglio distinto con la sigla "B5", oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, meglio distinto con la sigla "B5";

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 24, Part. 792, Sub. 85**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 488,05;

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

Valore di stima del bene: € 168.130,00

- **Bene N° 2** - Locale autorimessa privata ubicata nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 24, Part. 792, Sub. 32**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 139,91;

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

Valore di stima del bene: € 22.310,00

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente:

(a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 20% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Si riportano qui di seguito i seguenti valori immobiliari:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 33), per il Comune di Venaria Reale (TO), per la zona quivi individuata come "Centro storico", nel Secondo Semestre dell'anno 2025, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "OTTIMO", variabili da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.650,00 al metro quadro;
- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 33bis), per il Comune di Venaria Reale (TO), per la zona quivi individuata come "Semicentrale", nel secondo semestre dell'anno 2025, per abitazioni civili, con stato conservativo "OTTIMO", variabili da un minimo di € 1.550,00 ad un massimo di € 2.300,00 al metro Quadro;
- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 33bis), per il Comune di Venaria Reale (TO), per la zona quivi individuata come "Semicentrale", nel secondo semestre dell'anno 2025, per box, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 970,00 al metro Quadro;
- dal'BORSINO IMMOBILIARE.IT (Cfr. allegato 34), per il Comune di Venaria Reale (TO), per la Zona Centro Storico, per abitazioni in stabili di Prima fascia, variabili da un minimo di € 1.030,00 ad un massimo di € 1.615,00 al metro quadro;
- COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I.: la Vetustà, l'Impianto di riscaldamento, lo stato di occupazione, formano un Coefficiente correttivo di 0,85.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Alloggio sito nel complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI" sito in Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, posto al piano Secondo (3° f.t.), composto da disimpegno, camera, cucina, living, bagno, oltre a terrazzo; oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato	86 mq.	2.300,00 €/mq. x xxx coeff. 0,85	€ 168.130,00	100,00%	€ 168.130,00
Bene N° 2 - Locale ad uso autorimessa privata, pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, sito nel Complesso immobiliare "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato	23,00 mq	970,00 €/mq.	€ 22.310,00	100,00%	€ 22.310,00
				Valore di stima:	€ 190.440,00

Valore di stima: € 190.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Euro 190.440,00 - 10% (Euro 19.044,00)= Euro 171.396,00 arrotondato per difetto ad Euro 171.395,00

Prezzo base d'Asta pari ad € 171.395,00

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.

Gassino Torinese, li 23/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO 1)** RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ **ALLEGATO 2)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL C.F. AL **FG. 24, P.LLA 792, SUB. 85**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3)** VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE, CENSITA AL C.F. AL **FG. 24, P.LLA 792, SUB. 85**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 4)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL C.F. AL **FG. 24, P.LLA 792, SUB. 32**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 5)** VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE, CENSITA AL C.F. AL **FG. 24, P.LLA 792, SUB. 32**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 6)** ELABORATO PLANIMETRICO IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 7)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'ODIERNA DEBITRICE ESECUTATA, Sig.ra "XXXXXXXX XXXXXX" IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 8)** TITOLO CARTACEO RELATIVO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/04/2008 A ROGITO NOTAIO DR. PAOLO DEMARIA, REPERTORIO N. 134314/11978, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 9)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 29/04/2008 AI N.RI 20574/13468 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 10)** NOTA DI ISCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 12/12/2012 AI N.RI 43246/6444 (Ipoteca Volontaria) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 11)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 13/11/2025 AI N.RI 50180/37059 (Atto Pignoramento Immobiliare) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 12)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 03/05/2006 AI N.RI 22270/14006 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 13)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 13/10/2006 AI N.RI 51520/31565 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 14)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 17/01/2008 AI N.RI 3616/2530 IN COPIA;

- ✓ **ALLEGATO 15)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 08/03/2005 AI N.RI 11135/7410 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 16)** TITOLO CARTACEO RELATIVO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 02/03/2005 A ROGITO NOTAIO DR.SSA CATERINA BIMA, REPERTORIO N. 94005, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 10/04/2002, AI N.RI 15697/10711 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 18)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 04/02/2008, AI N.RI 6013/4027 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 19)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 31/03/2008, AI N.RI 15972/10405 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 20)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 18/01/2010, AI N.RI 2129/1377 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 21)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 10/04/2012, AI N.RI 15698/10712 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 08/03/2005, AI N.RI 11137/7411 IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23)** CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** CERTIFICATO DI RESIDENZA IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 25)** REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26)** PLANIMETRIA DEL PIANO SECONDO, ALLEGATO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27)** PLANIMETRIA DEL PIANO INTERRATO, ALLEGATO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28)** VERBALE ASSEMBLEA IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 29)** PRATICA 134/2006, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 30)** PRATICA 251/2006, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 31)** PRATICA 211/2007, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 32)** PRATICA 411/2008, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 33)** QUOTAZIONI OMI, IN COPIA;



✓ **ALLEGATO 33bis)** QUOTAZIONI OMI, IN COPIA;



✓ **ALLEGATO 34)** ALTRE QUOTAZIONI IMMOBILIARI, IN COPIA;

✓ **ALLEGATO 35)** ESTRATTO P.R.G.C., IN COPIA.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano Secondo (3° f.t.), oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato;
Trattasi di alloggio sito nel complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, al piano Secondo (3° f.t.), meglio distinto con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, meglio distinto con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra:
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 792, Sub. 85, (Cfr. allegato 3) Categoria A/2, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Tot. mq. 86, Rendita Euro
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ricade in Ambito 17, Unità suolo .18, Area Normativa C5/a-C5/b-G-S (Cfr. allegato 35)
- **Bene N° 2** - Locale autorimessa privata pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, ubicata nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato;
Trattasi di locale ad uso autorimessa privata, pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, sito nel Complesso immobiliare "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato, meglio distinto con il n.ro romano "XXVIII" (ventottesimo)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 792, Sub. 32, (Cfr. allegato 5) Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Sup. Cat. 23 mq., Rendita Euro 139,91
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ricade in Ambito 17, Unità suolo .18, Area Normativa C5/a-C5/b-G-S (Cfr. allegato 35)

Prezzo base d'asta: € 171.395,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.395,00

Bene N° 1 - Alloggio a piano Secondo, oltre a vano cantina pertinenziale al piano Interrato			
Ubicazione:	nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, scala B, sito al piano Secondo (3° f.t.) oltre a vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio e vano cantina pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 24, Part. 792, Sub. 85</u> , Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 488,05	Superficie	86 mq.
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio oggetto di perizia, esso appariva in ottimo stato conservativo e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di alloggio sito nel complesso immobiliare denominato "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, al piano Secondo (3° f.t.), meglio distinto con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, meglio distinto con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra		
Destinazione Urbanistica	ricade in Ambito 17, Unità suolo .18, Area Normativa C5/a-C5/b-G-S (Cfr. allegato 35)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile ma, con canone vile, per quanto riguarda il solo alloggio oggetto di perizia;		

Bene N° 2 - Locale ad uso autorimessa privata pertinenziale			
Ubicazione:	Nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 5, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale ad uso autorimessa privata pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 24, Part. 792, Sub. 32</u> , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq., Rendita Euro 139,91	Superficie	23,00 mq.
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio oggetto di perizia, esso appariva in buonissimo stato conservativo e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di <u>locale ad uso autorimessa privata</u> , pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, sito nel Complesso immobiliare "PALAZZO VERDI", sito in Comune di Venaria Reale (TO) - Via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano Interrato, meglio distinto con il n.ro romano "XXVIII" (ventottesimo)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	E' nelle disponibilità dell'odierna debitrice esecutata;		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 5, PIANO SECONDO, OLTRE A VANO CANTINA PERTINENZIALE SITO AL PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 12/12/2012
Reg. gen. 43246 - Reg. part. 6444 (Cfr. allegato 10)
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxxxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxx);
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata in xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx)
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: DR. DEMARIA PAOLO
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 139969
N° raccolta: 15478

Trascrizioni

- **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 13/11/2025
Reg. gen. 50180 - Reg. part. 37059 (Cfr. allegato 11)
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxx (xx), Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxx)
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx)
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE AD USO AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE UBICATA A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE VERDI N. 9/A, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 12/12/2012
Reg. gen. 43246 - Reg. part. 6444 (Cfr. allegato 10)
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx);
Contro XXXX XXXXXX (nata in xxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx)
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: DR. DEMARIA PAOLO
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 139969
N° raccolta: 15478

Trascrizioni

- **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 13/11/2025
Reg. gen. 50180 - Reg. part. 37059 (Cfr. allegato 11)
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxxx (xx), Cod. Fisc.: xxxxxxxx)
Contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
Formalità a carico della procedura