



TRIBUNALE DI IVREA

N.R.G.E.: 266/2023
Udienza 12/07/2024
Giudice Dott. Augusto SALUSTRI

PERIZIA IMMOBILIARE SOSTITUTIVA **- versione privacy -**

Quadro Riassuntivo:

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: Ivrea il 12/12/2023 RG 50595 RP 38327

QUOTA COLPITA: 1/1 della piena proprietà.

UBICAZIONE e DATI CATASTALI (LOTTO UNICO)

Leinì, Fg.29 n.275 sub.41 "abitazione".

V. MERCATO IMMOBILE: € 81.000,00

V. BASE D'ASTA: € 65.900,00

CORRISPONDENZA QUOTA: la quota colpita corrisponde a quella posseduta

COMPROPR. NON ESECUTATI: non sussistono

DOC. EX ART. 567 CPC: conforme

CONTINUITA' TRASCRIZ: **sussiste continuità' nelle trascrizioni.**

DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI: /

ISCRIZIONI TRASCRIZIONI: le formalità pregiudizievoli esistenti potranno essere cancellate alla vendita.

OCCUPAZIONE: l'immobile è occupato dall'esecutata.

NOTE: sussistono irregolarità edilizie e catastali.

Via P. Cossavella n°3, 10012 - BOLLENGO (TO)
Tel. Ufficio: 0125/57236 Cell.: 347.7565366
Email: geo.stratta@iol.it sito: http://studiostratta.xoom.it
C.F.: STRPLA76R13E379G - P.IVA: 08212110012

STUDIO TECNICO

GEOM. PAOLO STRATTA



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stratta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.900,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 15/03/2024, il sottoscritto Geom. Stratta Paolo, con studio in Via P. Cossavella, 3 - 10012 - Bollengo (TO), email geo.stratta@iol.it, PEC paolo.stratta@geopec.it, Tel. 347 75 65 366, Fax 0125 57 236, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Viale Europa 36

DESCRIZIONE

Nel fabbricato "Lotto I", alloggio disposto ai piani 3° e 4°, composto da zona giorno con balcone e servizio, con soprastante camera con wc collegati da scala interna esclusiva (in cui sussistono irregolarità edilizie, poiché trattasi di sottotetto e lavanderia nella documentazione autorizzativa).

Le finiture e le condizioni di manutenzione dell'alloggio, come dell'intero stabile, sono di buon livello. L'edificazione è stata ultimata nel 2006.

Nel piano interrato cantina con finiture limitate all'essenziale.

La posizione dell'immobile è ad est del concentrico, che comunque è raggiungibile a piedi ed ospita un buon numero di servizi pubblici ed attività commerciali. Si segnalano nelle immediate vicinanze gli impianti sportivi e la Piazza I Maggio che ospita il mercato locale con cadenza settimanale.

Il Comune di Leini è un centro di circa 16.000 abitanti, posto a circa 20 Km. dalla Città di Torino ed a 10 Km dall'aeroporto di Caselle.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Viale Europa 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolare risulta di stato civile libero, vedasi certificato allegato.

CONFINI

L'appartamento ai piani 3° e 4° confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con altra abitazione sub.42, disimpegno comune sub.50, altro appartamento sub.40 a due lati.

La cantina confina con sub.36, sub.57, disimpegno comune sub.50 a due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione terzo piano	27,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,70 m	3
balcone coperto	5,30 mq	6,80 mq	0,40	2,72 mq	2,70 m	3
abitazione quarto piano	25,70 mq	30,00 mq	0,33	9,90 mq	2,40 m	4
Cantina	2,65 mq	3,10 mq	0,20	0,62 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,24 mq		
Incidenza condominiale:				1,73	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali del piano 4° hanno altezza minima di mt.0.73 e massima di mt.2.68, vengono conteggiati applicando il coefficiente di destinazione pari ad 0,33 poiché autorizzati come sottotetto non abitabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 24/11/2003 al 11/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 225 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 635 Reddito dominicale € 7,21 Reddito agrario € 6,07
Dal 24/11/2003 al 11/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 226 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 811 Reddito dominicale € 9,21 Reddito agrario € 7,75
Dal 11/10/2004 al 12/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 226 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 811 Reddito dominicale € 9,21 Reddito agrario € 7,75
Dal 11/10/2004 al 12/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 225 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 635 Reddito dominicale € 7,21 Reddito agrario € 6,07
Dal 12/05/2005 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 267 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 729 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 6,97
Dal 12/05/2005 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 336 Reddito dominicale € 3,82 Reddito agrario € 3,21
Dal 03/08/2005 al 10/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 275 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1065
Dal 03/03/2006 al 10/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 275, Sub. 24 Categoria F4
Dal 10/05/2006 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 275, Sub. 41 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 330,53 Piano S1-3-4
Dal 27/06/2006 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 275, Sub. 41 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 45 mq Rendita € 330,53

		Piano S1-3-4
--	--	--------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	275	41		A2	2	4	45 mq	330,53 €	S1-3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali poiché nel piano 4° è presente un servizio igienico in luogo della lavanderia.

Si deve inoltre considerare che i locali del piano 4° hanno un'altezza minima pari a cm.73, cosa in contrasto con le vigenti norme igienico-sanitarie che impongono la chiusura degli spazi inferiori ad H= cm.140.

Pertanto si dovranno ricondurre i locali al progetto autorizzato, realizzando la prevista chiusura (vedasi paragrafo circa la regolarità urbanistica/edilizia) e successivamente apportare la modifica della scheda catastale, il cui costo onnicomprensivo si stima in €1.000.

PRECISAZIONI

L'appartamento è ubicato nel fabbricato Lotto "I" della planimetria allegata al Regolamento di Condominio, depositato in atti del Not. Benvenuto Gamba in data 26/06/2006 (Rep. 168705/42262). Nella stessa planimetria sono rispettivamente contraddistinti con le sigle: "I.3°lm" l'alloggio al piano 3°, "ST.I.lm" i locali del piano 4°, "c.20.I" la cantina.

PATTI

Per l'osservanza di tutti i vincoli, le riserve, le servitù sia attive che passive ed i rapporti fra i vari condomini, si fa pieno e totale riferimento a quanto contenuto:

- negli atti di provenienza dell'immobile;
- nella Convenzione di Piano Esecutivo Rog. Not. GAMBA Benvenuto del 04/02/2002, rep. n. 151433/35038, reg. Torino 3 il 13/02/2002 al n. 1461, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 14/02/2002 ai n.i 6479/4469 e n.i 6480/4470;
- nella Convenzione di Piano Esecutivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) Rog. Not. GAMBA Benvenuto del 27/02/2004, Reg. Torino 3 il 08/03/2004 al n. 3092, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data

12/03/2004 ai n.i 12055/8113;

- nel Reg. di Condominio rog. Notaio GAMBA Benvenuto in data 26/06/2006 rep. N.168705/42262, trascritto a Torino 2 il 11/07/2006 RP.22582 RG.36318;

- nel Reg. di Condominio rog. rog. Notaio GAMBA Benvenuto in data 03/04/2008 rep. N.173562/45504, trascritto a Torino 2 il 21/04/2008 RP.12513 RG.19224.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è ottimo, non risultano necessari interventi sotto questo profilo. Le medesime considerazioni per quanto alle parti comuni: ingresso, vano scale, ascensore, ecc.



PARTI COMUNI

All'immobile oggetto di procedura competono la comproprietà condominiale, pro-quota, di 23,176/1000 di cui: 16,491/1000 per l'alloggio (p.3°), 6,529/1000 per il sottotetto (alloggio p.4°) e 0,156/1000 per la cantina. Questi rappresentano la proporzionale quota di partecipazione alla proprietà ed alle spese sulle parti comuni, detta quota è indivisibile e separatamente inalienabile.

Il tutto come meglio specificato nei Regolamenti di Condominio che seguono, ai quali si fa rimando per le specifiche:

- atto rog. Notaio GAMBA Benvenuto in data 26/06/2006 rep. N.168705/42262, trascritto a Torino 2 il 11/07/2006 RP.22582 RG.36318;

- atto rog. Notaio GAMBA Benvenuto in data 03/04/2008 rep. N.173562/45504, trascritto a Torino 2 il 21/04/2008 RP.12513 RG.19224.



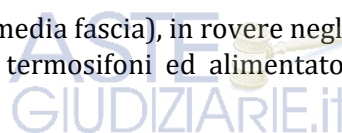
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è così caratterizzato:

- Struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio con interposto isolante;
- Tetto a falde con struttura in c.a. e manto di copertura in tegole curve di laterizio;
- Facciate tinteggiate, in buono stato di manutenzione;
- Serramenti esterni in legno con vetro camera muniti di avvolgibili in plastica;
- Serramenti interni in legno tamburato;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica di varia pezzatura nei servizi (media fascia), in rovere negli altri locali;
- Impianto di riscaldamento autonomo con diffusione a mezzo di termosifoni ed alimentato da caldaia di recente installazione ubicata nel piccolo vano sul balcone;
- Impianto elettrico sotto-traccia apparentemente funzionante;
- Cantina nell'interrato finita al grezzo, con porta di accesso in metallo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sola esecutata, Sig.ra **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1996 al 24/01/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo di GIORDANO Giovanna detta Silvana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. CIRRI Giovanni	04/06/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	27/09/1996	24260	16880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2004 al 11/10/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di PERENO Carlotta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	26/04/2004	19108	12846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2004 al 27/06/2006	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. GAMBA Benvenuto	11/10/2004	161575	39099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	28/10/2004	51074	33337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/06/2006 al 27/11/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. GAMBA Benvenuto	27/06/2006	168711	42266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/07/2006	36319	22583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 3	10/07/2006	9137	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente alla successione della Sig. **** Omissis **** è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 19/04/2006 ai n.i 20062 RG e 12582 RP.

Relativamente alla successione della Sig.ra **** Omissis **** è stata trascritta accettazione tacita di eredità il 8/01/2024 ai n.i 830 RG e 728 RP.

Atto di provenienza ante ventennio, per le quote in capo a **** Omissis ****, rogito Notaio Astore del 19/10/1954, registrato a Torino il 06/11/1954 al n.7960.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 10/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Torino 2 il 11/07/2006
Reg. gen. 36320 - Reg. part. 8841
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Not. GAMBA Benvenuto
Data: 27/06/2006
N° repertorio: 168712
N° raccolta: 42267



- **Ipoteca Legale** derivante da Cartella Esattoriale
Iscritto a Torino 2 il 16/10/2007
Reg. gen. 55674 - Reg. part. 13608
Quota: 1/1
Importo: € 38.475,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.237,87
Data: 03/10/2007
N° repertorio: 129543
N° raccolta: 110
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso accertamento
Iscritto a Torino 2 il 26/03/2019
Reg. gen. 12033 - Reg. part. 2049
Quota: 1/1
Importo: € 241.308,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.654,05
N° repertorio: 7105
N° raccolta: 11019



Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Torino 2 il 12/12/2023
Reg. gen. 50595 - Reg. part. 38327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca legale: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + € 0,59 + € 0,35 di tassa ipotecaria. Per n.2 Ipotecche legali;
- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + € 0,59 + € 0,35 di tassa ipotecaria;

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.
Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero stabile è classificato in Area "R 6/2" AREA DI NUOVO IMPIANTO DI QUALIFICA URBANA, nel P.R.G. del Comune di Leinì (TAV. 3.10). Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Leinì.

L'intero stabile è sottoposto al rispetto delle seguenti Convenzioni (alle quali si fa rimando):

- Convenzione di Piano Esecutivo Rog. Not. GAMBA Benvenuto del 04/02/2002, rep. n. 151433/35038, reg. Torino 3 il 13/02/2002 al n. 1461, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 14/02/2002 ai n.i 6479/4469 e n.i 6480/4470;
- Convenzione di Piano Esecutivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) Rog. Not. GAMBA Benvenuto del 27/02/2004, Reg. Torino 3 il 08/03/2004 al n. 3092, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 12/03/2004 ai n.i 12055/8113.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale risulta la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire N.110/03 del 25/02/2005 per "NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE DI CUI N.4 ALLOGGI E N.2 NEGOZI IN EDILIZIA LIBERA E N.14 ALLOGGI IN E.R.P. IN AMBITO P.E.C. R 6/2 - COMPARTO 1 - LOTTO I".
- INIZIO LAVORI: 03/05/2005
- DENUNCIA OPERE C.A.: N.26/05 in data 03/05/2005 prot.8447.
- CERTIFICATO DI COLLAUDO C.A.: prot.4360 del 27/02/2006
- D.I.A. DI VARIANTE AL P.d.C. 110/03 n.175/06 del 14/06/2006 prot.12531
- FINE LAVORI: 26/07/2006 prot.16052 del 28/07/2006
- PROGETTO IMPIANTO TERMICO: prot.16049 del 28/07/2006
- RICHIESTA AGIBILITÀ: Istanza Prot.14221 del 09/07/2014, con risposta prot.14673 del 16/07/2014.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze dell'ultimo elaborato grafico a corredo della D.I.A. prot.12531 del 14/06/2006, con particolare riferimento al piano 4°, dove la parte di altezza inferiore a mt.1.40 non è stata chiusa come da progetto e come prevede la normativa igienico-sanitaria (attualmente i locali hanno altezza minima pari a cm.73).

La destinazione dei locali risulta difforme, poiché il "sottotetto non abitabile" è utilizzato come camera da letto, mentre la lavanderia come servizio igienico.

Per regolarizzare l'immobile si rende necessaria la chiusura della porzione dei locali inferiore a mt.1.40, in modo da ricondurre i locali alla documentazione di progetto ed a ciò che prescrive la vigente normativa.

Si stima un costo onnicomprensivo di Euro 6.000 Euro

Il certificato Energetico è allegato alla documentazione di progetto prot.16049 del 28/07/2006 e quindi scaduto per la normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano alla data di questa perizia spese condominiali insolute.

L'importo medio annuo delle spese condominiali comprensivo del consumo di acqua ammonta ad €.500.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Per le specifiche si fa rimando all'Amministratore: **** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Viale Europa 36

Nel fabbricato "Lotto I", alloggio disposto ai piani 3° e 4°, composto da zona giorno con balcone e servizio, con soprastante camera con wc collegati da scala interna esclusiva (in cui sussistono irregolarità edilizie, poiché trattasi di sottotetto e lavanderia nella documentazione autorizzativa). Le finiture e le condizioni di manutenzione dell'alloggio, come dell'intero stabile, sono di buon livello. L'edificazione è stata ultimata nel 2006. Nel piano interrato cantina con finiture limitate all'essenziale. La posizione dell'immobile è ad est del concentrico, che comunque è raggiungibile a piedi ed ospita un buon numero di servizi pubblici ed attività commerciali. Si segnalano nelle immediate vicinanze gli impianti sportivi e la Piazza I Maggio che ospita il mercato locale con cadenza settimanale. Il Comune di Leini è un centro di circa 16.000 abitanti, posto a circa 20 Km. dalla Città di Torino ed a 10 Km dall'aeroporto di Caselle.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 275, Sub. 41, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 81.000,00

Viene utilizzato il metodo di stima sintetico, applicando alle superfici commerciali così come

comunemente intese nella Prov. di Torino, rilevate dagli elaborati grafici agli atti che trovano corrispondenza con lo stato dei luoghi, i prezzi pagati in zona per immobili simili, raffrontati con le quotazioni della banca dati dell'O.M.I. redatta dall'Ag. delle Entrate.

In particolare i valori indicati dall'O.M.I. riportano un valore per abitazioni di tipo civile in condizioni "ottime", variano fra i 1450 ed i 2150 €/mq.

Al presente immobile, considerando le finiture e l'ottimo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore unitario di 1800 €/mq.. Al netto dei costi di regolarizzazione che verranno detratti in seguito, nell'apposito paragrafo.

Si è inoltre considerato che l'immobile è stato oggetto di compravendita nel 2006 per la cifra di 89.000 €. e che da allora i prezzi hanno subito un lieve decremento. Inoltre si considera che parte dell'appartamento è ricavata nel sottotetto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Leini (TO) - Viale Europa 36	45,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00%	€ 81.000,00
				Valore di stima:	€ 81.000,00

Valore di stima: € 81.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 65.900,00

Il valore è stimato in base a metodo comparativo sintetico, applicando cioè i prezzi pagati nella compravendita di immobili simili ed i valori indicati dall'O.M.I., alle superfici commerciali rilevate in loco, il tutto deprezzato nella misura del 10% per assenza di garanzia da vizi.

Vengono detratti altresì i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bollengo, li 12/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Ultimo atto di acquisto
- ✓ Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni Edilizie
- ✓ Tavola del progetto - Stralcio ultimo progetto di variante
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - Certificato di Stato Libero eseguita
- ✓ Altri allegati - Certificato di agibilità/abitabilità
- ✓ Altri allegati - Quotazioni O.M.I.
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Ricevuta racc.ta di invio perizia all'esecutata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Leini (TO) - Viale Europa 36
Nel fabbricato "Lotto I", alloggio disposto ai piani 3° e 4°, composto da zona giorno con balcone e servizio, con soprastante camera con wc collegati da scala interna esclusiva (in cui sussistono irregolarità edilizie, poiché trattasi di sottotetto e lavanderia nella documentazione autorizzativa). Le finiture e le condizioni di manutenzione dell'alloggio, come dell'intero stabile, sono di buon livello. L'edificazione è stata ultimata nel 2006. Nel piano interrato cantina con finiture limitate all'essenziale. La posizione dell'immobile è ad est del concentrico, che comunque è raggiungibile a piedi ed ospita un buon numero di servizi pubblici ed attività commerciali. Si segnalano nelle immediate vicinanze gli impianti sportivi e la Piazza I Maggio che ospita il mercato locale con cadenza settimanale. Il Comune di Leini è un centro di circa 16.000 abitanti, posto a circa 20 Km. dalla Città di Torino ed a 10 Km dall'aeroporto di Caselle.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 275, Sub. 41, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero stabile è classificato in Area "R 6/2" AREA DI NUOVO IMPIANTO DI QUALIFICA URBANA, nel P.R.G. del Comune di Leini (TAV. 3.10). Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Leini. L'intero stabile è sottoposto al rispetto delle seguenti Convenzioni (alle quali si fa rimando): - Convenzione di Piano Esecutivo Rog. Not. GAMBA Benvenuto del 04/02/2002, rep. n. 151433/35038, reg. Torino 3 il 13/02/2002 al n. 1461, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 14/02/2002 ai n.i 6479/4469 e n.i 6480/4470; - Convenzione di Piano Esecutivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) Rog. Not. GAMBA Benvenuto del 27/02/2004, Reg. Torino 3 il 08/03/2004 al n. 3092, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 12/03/2004 ai n.i 12055/8113.

Prezzo base d'asta: € 65.900,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Leini (TO) - Viale Europa 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 275, Sub. 41, Categoria A2	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è ottimo, non risultano necessari interventi sotto questo profilo. Le medesime considerazioni per quanto alle parti comuni: ingresso, vano scale, ascensore, ecc.		
Descrizione:	Nel fabbricato "Lotto I", alloggio disposto ai piani 3° e 4°, composto da zona giorno con balcone e servizio, con soprastante camera con wc collegati da scala interna esclusiva (in cui sussistono irregolarità edilizie, poiché trattasi di sottotetto e lavanderia nella documentazione autorizzativa). Le finiture e le condizioni di manutenzione dell'alloggio, come dell'intero stabile, sono di buon livello. L'edificazione è stata ultimata nel 2006. Nel piano interrato cantina con finiture limitate all'essenziale. La posizione dell'immobile è ad est del concentrico, che comunque è raggiungibile a piedi ed ospita un buon numero di servizi pubblici ed attività commerciali. Si segnalano nelle immediate vicinanze gli impianti sportivi e la Piazza I Maggio che ospita il mercato locale con cadenza settimanale. Il Comune di Leini è un centro di circa 16.000 abitanti, posto a circa 20 Km. dalla Città di Torino ed a 10 Km dall'aeroporto di Caselle.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sola esecutata, Sig.ra **** Omissis ****		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Torino 2 il 11/07/2006
Reg. gen. 36320 - Reg. part. 8841
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Not. GAMBA Benvenuto
Data: 27/06/2006
N° repertorio: 168712
N° raccolta: 42267
- **Ipoteca Legale** derivante da Cartella Esattoriale
Iscritto a Torino 2 il 16/10/2007
Reg. gen. 55674 - Reg. part. 13608
Quota: 1/1
Importo: € 38.475,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.237,87
Data: 03/10/2007
N° repertorio: 129543
N° raccolta: 110
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso accertamento
Iscritto a Torino 2 il 26/03/2019
Reg. gen. 12033 - Reg. part. 2049
Quota: 1/1
Importo: € 241.308,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.654,05
N° repertorio: 7105
N° raccolta: 11019

Trascrizioni



- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Torino 2 il 12/12/2023
Reg. gen. 50595 - Reg. part. 38327
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

