

TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Comerro Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare
281/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	7
Bene N° 1 - NEGOZIO ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano T.....	8
Lotto 2.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1.....	15
Bene N° 23 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	15
Lotto 3.....	22
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 2.....	24
Bene N° 17 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	24
Lotto 4.....	31
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4.....	33
Bene N° 24 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	33
Bene N° 20 - AUTORIMESSA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	33
Lotto 5.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1.....	44
Bene N° 4 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	44
Bene N° 5 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	44
Lotto 6.....	54
Bene N° 6 - ufficio ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1.....	55
Bene N° 7 - ufficio ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1.....	55
Lotto 7.....	63
Bene N° 8 - UFFICIO ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1.....	64
Bene N° 9 - UFFICIO ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1.....	64
Lotto 8.....	71
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2.....	73
Bene N° 15 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1.....	73
Lotto 9.....	82
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1.....	83
Bene N° 27 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	83
Lotto 10.....	91
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 e sottotetto.....	92
Bene N° 28 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	92
Lotto 11.....	100

Bene N° 11 - UFFICIO ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1.....	101
Bene N° 29 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1.....	101
Lotto 12	109
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1	110
Lotto 13	115
Bene N° 13 - UFFICIO ubicato a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1.....	117
Lotto 14	122
Bene N° 21 - AUTORIMESSA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	124
Lotto 15	130
Bene N° 32 - AUTORIMESSA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	131
Lotto 16	136
Bene N° 31 - AUTORIMESSA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	138
Lotto 17	144
Bene N° 30 - AUTORIMESSA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	145
Lotto 18	151
Bene N° 22 - AUTORIMESSA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	152
Bene N° 25 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	152
Bene N° 26 - CANTINA ubicata a CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO s1	152
Stima / Formazione lotti	160
Riepilogo bando d'asta.....	190
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2023 del R.G.E.....	197

INCARICO

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Arch. Comerro Alberto, con studio in Via Garibaldi n.45 - 10035 - Mazzè (TO), email albycom@yahoo.com, PEC a.comerro@architettitorinopec.it, Tel. 335 6886567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano T foglio 5 particella 888 subalterno 233 (ex sub. 213)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 234 (ex sub. 213)
- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 224 (ex sub. 216)

LOTTO 3

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 2 foglio 5 particella 888 subalterno 201
- **Bene N° 17** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 202

LOTTO 4

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 4 foglio 5 particella 888 subalterno 235 (ex sub. 213)
- **Bene N° 24** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 225 (ex sub. 216)
- **Bene N° 20** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 223 (ex sub. 216)

LOTTO 5

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 211
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 218
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 219

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 236 (ex sub. 213)
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 237 (ex sub. 213)

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 238 (ex sub. 213)
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 239 (ex sub. 213)

LOTTO 8

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 2 foglio 5 particella 888 subalterno 212
- **Bene N° 15** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 215

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 240 (ex sub. 213)
- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 231 (ex sub. 216)

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piani 5 e sottotetto foglio 5 particella 888 subalterno 241 (ex sub. 213)
- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 230 (ex sub. 216)

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 17, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 242 (ex sub. 213)
- **Bene N° 29** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 232 (ex sub. 216)

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 243 (ex sub. 213)

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 244 (ex sub. 213)

LOTTO 14

- **Bene N° 21** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 229 (ex sub. 216)

LOTTO 15

- **Bene N° 32** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 129

LOTTO 16

- **Bene N° 31** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 125



LOTTO 17

- **Bene N° 30** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 124

LOTTO 18

- **Bene N° 22** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 226 (ex sub. 216)
- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 227 (ex sub. 216)
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 228 (ex sub. 216)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano T
foglio 5 particella 888 subalterno 233 (ex sub. 213)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano terreno (1°p.f.) H= 3,60m (locale controsoffittato). Composto di Negozio con un ambiente deposito e un bagno con antibagno. L'immobile risulta allo stato grezzo, non concluso nelle finiture.

Negozio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti, con vetrine su due lati.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Vicolo privato, foglio 27 N. 104, altra UIU (sub. 110), cortile comune

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	68,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,60 m	TERRENO

Totale superficie convenzionale:	75,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	75,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	233		F/4					T	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

l'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

l'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

I locali si presentano liberi da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] con sede in Torino, era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED];
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - i seguenti atti:

- Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
- Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società "[REDACTED]" hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27):

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

1. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*
2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
 - *Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:*
 $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
 $H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$
 $R_c = 50\%$
 $I_p = 20\%$
 $A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$
 - I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.*
3. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per*

l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,

4. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO T

Sono presenti vincoli condominiali.

Riferimenti regolamento di condominio e estratto spese condominiali



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 234 (ex sub. 213)
- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 224 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio, un terrazzo che affaccia sul percorso pedonale di accesso agli androni e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).

Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,70 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 211), vano scala e ascensore, altro condominio in costruzione in stato di abbandono (ad oggi struttura rustica).

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 81)

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione e balconi		92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	234		F/4					1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	224		C2	01	3 mq	4 mq	8,83 €	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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e

retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

I locali si presentano liberi da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

I locali si presentano liberi da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società "██████████" con sede in Torino, era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" ha trasferito alla società "██████████" l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED]
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogitati - tra gli altri - seguenti atti:
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
 - o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1****Oneri di cancellazione**

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

1. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.
2. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero/200 mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto/100 mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

3. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,
4. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 2 foglio 5 particella 888 subalterno 201
- **Bene N° 17** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 202

DESCRIZIONE

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano secondo (3° p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, camera matrimoniale, camera singola e due balconi, uno su via Trivero (facciata principale) e uno sul retro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H= 2,85. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

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

- [REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2**

Altro condominio in costruzione in stato di abbandono (ad oggi struttura rustica), vano scale comune.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Altra UIU (sub. 117), corridoio comune, altra UIU (sub. 53), altra UIU (sub. 91) e altra UIU (sub. 33).

CONSISTENZA**BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,50 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	SECONDO
Balcone (lato via Trivero)	8,30 mq	8,80 mq	0,30	2,50 mq	2,70 m	SECONDO
Balcone (restro)	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,70 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,85 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				1,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	201		A2	2	5 vani	Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 80 mq	581,01 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	202		C2	1	5 mq	7 mq	14,72 €	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° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

L'immobile si presenta interamente ultimato, in buone condizioni di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2****BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2**

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene in oggetto risulta finito, interamente intonacato, con pavimento in gres porcellanato effetto finto legno e rivestimento in gres porcellanato in cucina e nei due bagni, sono presenti impianto di climatizzazione e radiatori. Sono presenti porte interne a scrigno e a battente.

L'abitazione presenta caldaia a condensazione, per riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, l'altezza interna utile è 2,85 m. presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato da terzi, a fronte di scrittura privata di contratto di locazione condizionato risolutivamente all'aggiudicazione. (Si allega scrittura privata)

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi, a fronte di scrittura privata di contratto di locazione condizionato risolutivamente all'aggiudicazione. (Si allega scrittura privata)

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società "██████████" con sede in Torino, era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" ha trasferito alla società "██████████" l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a "██████████";
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della "██████████" in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra "██████████" o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla "██████████" e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;

- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievole:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

1. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*
2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
 - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:
 $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
 $H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$
 $R_c = 50\%$
 $I_p = 20\%$
 $A = 1 \text{ albero/200 mq di } S_f \text{ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; } A_r = 1 \text{ arbusto/100 mq di } S_f$
I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.
3. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,*
4. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."*

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 4 foglio 5 particella 888 subalterno 235 (ex sub. 213)
- **Bene N° 24** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 225 (ex sub. 216)
- **Bene N° 20** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 223 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano quarto (5°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un balcone che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).

Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

Altra unità immobiliare (subalterno 211), vano scala e ascensore, altro condominio in costruzione in stato di abbandono (ad oggi struttura rustica).

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 81)

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 81)

CONSISTENZA

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,50 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	SECONDO
Balcone (lato via Trivero)	8,30 mq	8,80 mq	0,30	2,50 mq	2,70 m	SECONDO
Balcone (retro)	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,70 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	235		F/4					4	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	5	888	225		C2	01	3 mq	4 mq	8,83 €	S1	
--	---	-----	-----	--	----	----	------	------	--------	----	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	223		C6	02	19 mq	21 mq	101,07 €	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° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4**

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI**BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4**

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4**

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene in oggetto risulta internamente allo stato rustico.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta basculante di accesso all'autorimessa in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";

- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" ha trasferito alla società "██████████" l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a "██████████";
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della "██████████" in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra "██████████" o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla "██████████" e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
 - o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero

23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società " [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

5. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*
6. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
 - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:
 - $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
 - $H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$
 - $R_c = 50\%$
 - $I_p = 20\%$
 - $A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$
 - I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.*
7. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,*
8. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."*

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 20 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 211
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 218
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 219

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, disimpegno bagno, cabina armadio, camera matrimoniale e camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).

Appartamento finito e abitato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 234), vano scala e ascensore e altra unità immobiliare (subalterno 236 e 237)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU, altra UIU e altra UIU

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU, altra UIU e scala comune

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo e balcone (fino a 25 mq nella misura del 30% della superficie)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo e balcone (per la quota eccedente 25 mq nella misura del 10% della	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	2,70 m	1

superficie)						
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	211		A/2	2	6,5 vani	Totale: 126 mq, Totale escluse aree scoperte: 114 mq	755,32 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	218		C/2	1	2 mq	3 mq	5,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	219		C/2	1	2 mq	3 mq	5,89 €	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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1**

L'immobile si presenta internamente ultimato, in buone condizioni di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1**

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene in oggetto risulta finito, interamente intonacato, con pavimento in parquet e rivestimento in gres porcellanato nei due bagni, sono presenti radiatori. Sono presenti porte interne a scrigno e a battente.

L'abitazione presenta caldaia a condensazione, per riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra Previti Anna, in forza di comodato (e immissione nel possesso) in data 24 giugno 2024. La Sig.ra Previti risulta essere contrante di un preliminare trascritto (successivamente all'ipoteca a garanzia del credito).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla

[REDACTED]

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "[REDACTED]" ha trasferito alla società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED];
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per

l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";

- Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
- Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- CONTRATTI PRELIMINARI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 2411 del 24/01/2023 a rogito Dott. Vincelli Elisabetta, Notaio in Torino, del 19/01/2023 rep.7592/6164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2; **favore:** [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, Riguardante Foglio 5 p.lla 888 sub 211-214.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**Oneri di cancellazione**

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- CONTRATTI PRELIMINARI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**Oneri di cancellazione**

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- CONTRATTI PRELIMINARI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1**

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27**Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)**

9. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone **(TC5)** o a destinazione commerciale **(TC5c)**, evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

10. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influendo tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

11. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,

12. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016

- Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 236 (ex sub. 213)
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 237 (ex sub. 213)

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, locale tecnico, antibagno, bagno e ripostiglio.

Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno, bagno e ripostiglio.

Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 211), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 238) e altra unità immobiliare (subalterno 237).

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 211), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 236) e altra unità immobiliare (subalterno 239).

CONSISTENZA

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	95,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	67,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	888	236		F/4					1		

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	888	237		F/4					1		

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e

retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene internamente si presenta allo stato rustico.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Il bene internamente si presenta allo stato rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si presenta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o di cantiere.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si presenta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o di cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a " [REDACTED] "

Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;

Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:

- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
- o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la ragione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

13. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

14. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

15. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,

16. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 238 (ex sub. 213)
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 239 (ex sub. 213)

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale di ingresso, locale ad uso terziario, antibagno e bagno.

Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno e bagno.

Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1**

Altra unità immobiliare (subalterno 236), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 239).

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Altra unità immobiliare (subalterno 237), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 238).

CONSISTENZA**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	82,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	55,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	888	238		F/4					1		

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	888	239		F/4					1		

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1**

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1**

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1****BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1**

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene internamente si presenta allo stato rustico.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Il bene internamente si presenta allo stato rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si presenta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

L'immobile si presenta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società "██████████" con sede in ██████████ era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società ██████████ ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società ██████████ ha trasferito alla società "██████████" con sede legale in Rivara, l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato

con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED]

- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;

- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogitati - tra gli altri - seguenti atti:

- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
- o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27)

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

17. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

18. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

19. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,

20. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"

- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017

Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire

o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770

- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 2 foglio 5 particella 888 subalterno 212
- **Bene N° 15** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 215

DESCRIZIONE

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano secondo (3°p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno, disimpegno, bagno, disimpegno, due camere matrimoniali, una cabina armadio, ripostiglio e secondo bagno un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Altra unità immobiliare (subalterno 180), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 39) e altra unità immobiliare (subalterno 52)

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 195), altra UIU (sub. 226) e altra UIU (sub. 54)

CONSISTENZA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo e balcone (fino a 25 mq nella misura del 30% della superficie)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo e balcone (per la quota eccedente 25 mq nella misura del 10% della superficie)	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	212		A/2	2	6,5 vani	Totale: 126 mq, escluse aree scoperte: 114 mq	755,32 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	215		C/2	01	3 mq	3 mq	8,83 €	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° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2**

L'immobile si presenta internamente ultimato, in buone condizioni di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2**

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene in oggetto risulta finito, interamente intonacato, con pavimento in gres porcellanato effetto legno e rivestimento in gres porcellanato nei due bagni, sono presenti radiatori. Sono presenti porte interne a scrigno e a battente.

L'abitazione presenta caldaia a condensazione, per riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria.

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

L'immobile risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio

"Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";

- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;

- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED]

- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;

- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:

- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
- o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012,

repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- CONTRATTI PRELIMINARI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.

Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 18153 del 05/06/2023 a rogito Dott. Bazzoni Gabriele, Notaio in Torino, del 23/05/2023 rep.2640/2034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2; [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Riguardante Foglio 5 p.lla 888 sub 212-215.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- CONTRATTI PRELIMINARI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27):

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

21. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*

22. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; } Ar = 1 \text{ arbusto/100 mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

23. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,*

24. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 15 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 13, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Firmato Da: ALBERTO COMERRO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d1d8de



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 240 (ex sub. 213)
- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 231 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).

Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Vano scala e ascensore

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 39), altra UIU (sub. 168).

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione e balconi		94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	240		F/4					1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	231		C/2	01	3 mq	3 mq	8,83 €	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° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

L'immobile internamento risulta allo stato rustico.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o di cantiere

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] con sede in Torino, era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED]

- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;

- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:

- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] dismesso al Comune;
- o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)



- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

25. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

26. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

27. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,

28. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 27 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piani 5 e sottotetto
- foglio 5 particella 888 subalterno 241 (ex sub. 213)
- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
- foglio 5 particella 888 subalterno 230 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano quinto (6°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e un balcone che si affaccia sul retro del condominio,
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

Al piano sesto (7°p.f.) H imposta 0,42 m, H colmo 3,43 m. Composto di sottotetto non abitabile
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

Al piano quinto (6°p.f.): Altra unità immobiliare (subalterno 192), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 133), altra unità immobiliare (subalterno 193).

Al piano sesto (7°p.f.): Altra unità immobiliare (subalterno 192), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 134), altra unità immobiliare (subalterno 193).

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 113), altra UIU (sub. 159) e altra UIU (sub. 73).

CONSISTENZA**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione e balcone	58,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	QUINTO
Sottotetto non abitabile	58,00 mq	64,00 mq	0,50	32,00 mq	H imposta 0,42 m, H colmo 3,43 m	SESTO
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				1,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 1,25 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	241		F/4					5 e 6	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	230		C/2	1	4 mq	Totale: 5 mq	11,78 €	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° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO****BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene in oggetto risulta internamente allo stato rustico.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO**

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED];
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;

- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievole:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIÉ' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

29. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*

30. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- *Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:*

If = 1,00 mq/mq

Hmax = 2-3 piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

31. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,*

32. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."*

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 15, PIANO 5 E SOTTOTETTO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 28 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 17, piano 1
- foglio 5 particella 888 subalterno 242 (ex sub. 213)
- **Bene N° 29** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
- foglio 5 particella 888 subalterno 232 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,70 m. Composto di cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 243), vano scala e ascensore

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 133) e altra UIU (sub. 50)

CONSISTENZA

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,95 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.				catastale			
	5	888	242		F/4				1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	232		C/2	01	2 mq	Totale: 3 mq	5,89 €	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° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

Il bene in oggetto risulta internamente allo stato rustico.

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 23 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società "██████████" era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" ha trasferito alla società "██████████" l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED]
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogitati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
 - o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1****Oneri di cancellazione**

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007

per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore:

per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 2411 del 24/01/2023 a rogito Dott. Vincelli Elisabetta, Notaio in Torino, del 19/01/2023 rep.7592/6164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;

per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Riguardante Foglio 5 p.lla 888 sub 211-214.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 18153 del 05/06/2023 a rogito Dott. Bazzoni Gabriele, Notaio in Torino, del 23/05/2023 rep.2640/2034, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;

per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Riguardante Foglio 5 p.lla 888 sub 212-215.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore:

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

33. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone **(TC5)** o a destinazione commerciale **(TC5c)**, evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

34. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

35. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,

36. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 17, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

BENE N° 29 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 243 (ex sub. 213)

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 242), vano scala e ascensore e altra unità immobiliare (subalterno 244)

CONSISTENZA

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Ufficio		97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,70 m	PRIMO
Balcone		3,00 mq	0,30	0,90 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	243		F/4					1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

L'immobile si presenta internamente allo stato rutico, aperto su altra unità oggetto di esecuzione (BENE 13) a seguito di rimozione del muro interno. Non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc.

I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo.

Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione.

Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni.

I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIÈ (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società "██████████" con sede in ██████████ era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" ha trasferito alla società ██████████ l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a ██████████
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della ██████████ in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;

Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:

- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
- o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale "[REDACTED]"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante

da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

37. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

38. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

If = 1,00 mq/mq

Hmax = 2-3 piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del

20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

39. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,*

40. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."*

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 244 (ex sub. 213)

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Altra unità immobiliare (subalterno 243), vano scala e ascensore

CONSISTENZA

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio		84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	PRIMO

Balcone	11,60 mq	0,30	3,50 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:			87,50 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			87,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	244		F/4					1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile, si allega EP (elaborato planimetrico).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

L'immobile si presenta internamente allo stato rutico, aperto su altra unità oggetto di esecuzione (BENE 12) a seguito di rimozione del muro interno. Non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse. Il complesso presenta struttura portante composta di fondazioni di tipo diretto (plinti), strutture verticali (muri controterra, pilastri e retti). Orizzontamenti (solai, travi, cordoli) in cemento armato ordinario e struttura di copertura in legno.

Le finiture delle murature sono principalmente in intonaco e rivestimento in elementi laterizi.

Il piano terra, composto principalmente da settore terziario, presenta grandi vetrate sia sul fronte principale che su quello retrostante.

Ai piani superiori si trovano finestre in legno/pvc con doppio vetro, con persiane in legno/pvc. I balconi presentano pavimenti in gres porcellanato con copertina in materiale lapideo, come davanzali e soglie, ringhiere in metallo. Le porte di accesso agli immobili sono porte blindate. Il riscaldamento è di tipo autonomo, le abitazioni finite presentano caldaia a condensazione. Ogni vano scala ha il suo ascensore, sono presenti videocitofoni. I locali al piano terreno e quelli ai piani primo e secondo ad uso terziario sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione estiva.

L'immobile si presenta internamente allo stato rustico e non necessita di interventi urgenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] con sede in Torino, era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006; Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED];
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogiti - tra gli altri - seguenti atti:

- Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED], o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] dismesso al Comune;
- Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

41. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*

42. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- *Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:*

If = 1,00 mq/mq

Hmax = 2-3 piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

43. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,*

44. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."*

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 19, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 229 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corsia di manovra comune, altra UIU (sub. 57) e altra UIU (sub. 110)

CONSISTENZA

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,85 m	interrato

Totale superficie convenzionale:	25,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	229		C6	02	23 mq	25 mq	122,35 €	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° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta basculante di accesso all'autorimessa in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

- La Società "██████████" con sede in ██████████ era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" ha trasferito alla società "██████████" l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a ██████████
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della ██████████ in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra ██████████ o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla ██████████ e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;

- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievole:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

45. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

46. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00$ mq/mq

$H_{max} = 2-3$ piani o metri 12,00

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1$ albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1$ arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

47. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,

48. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

TITOLI ABILITATIVI:

Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"

- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017

Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire

- o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770



Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)



Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire

- o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010



Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 21 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
- foglio 5 particella 888 subalterno 129

DESCRIZIONE

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corsia di manovra comune, altra UIU (sub. 128)

CONSISTENZA

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Autorimessa	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	129		C6	02	19 mq	23 mq	101,07 €	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° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta basculante di accesso all'autorimessa in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è in cemento. La porta di accesso risulta più bassa rispetto alle altre autorimessa poiché si trova al di sotto della rampa di accesso al piano interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "[REDACTED]"

l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;

Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a "[REDACTED]"

Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della "[REDACTED]" in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;

Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:

- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
- o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
- o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
- o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;

- Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società "██████████" hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale "██████████"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: ██████████

██████████ per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: ██████████

██████████ per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: ██████████

██████████ Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27***Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)***

49. *Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.*

50. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- *Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:*

If = 1,00 mq/mq

Hmax = 2-3 piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

51. *Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,*

52. *Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."*

REGULARITÀ EDILIZIA

BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 32 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 125

DESCRIZIONE

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corsia di manovra comune, altra UIU (sub. 124) e altra UIU (sub. 126)

CONSISTENZA

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,85 m	interrato

Totale superficie convenzionale:	20,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	125		C6	02	18 mq	20 mq	95,75 €	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° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta basculante di accesso all'autorimessa in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

- La Società [REDACTED] con sede in Torino, era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED];
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006; Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oría e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;

- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;

Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

53. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

54. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00$ mq/mq

$H_{max} = 2-3$ piani o metri 12,00

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1$ albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1$ arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

55. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,

56. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

TITOLI ABILITATIVI:



Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"

- Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017

- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO



LOTTO 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 124

DESCRIZIONE

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corsia di manovra comune, altra UIU (sub. 125) e altra UIU (sub. 12)

CONSISTENZA

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	23,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	124		C6	02	19 mq	23 mq	101,07 €	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° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta basculante di accesso all'autorimessa in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere;

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società [REDACTED] era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società [REDACTED] ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società [REDACTED] l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio 2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED];
- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;

- Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale "[REDACTED]"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27**Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)**

57. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

58. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq di Sf}$ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; $A_r = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq di Sf}$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

59. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,

60. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
 - o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770

- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
 - o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
 - o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 30 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 226 (ex sub. 216)
- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 227 (ex sub. 216)
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 228 (ex sub. 216)

DESCRIZIONE

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Il complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", si trova in Ciriè, Via Pasquale Trivero n° 9-11-13-15-17-19, vicino al centro storico ed ai servizi principali della città.

Il "complesso D'Oria" è costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse.

Il complesso presenta diversi accessi, il civico 9 è l'accesso carraio che porta al piano interrato, dai box auto, mentre ai civici 11, 13, 15, 17, 19 ci sono gli accessi pedonali che portano ai vani scala per accedere alle varie abitazioni.

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da cantina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da cantina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Corsia di manovra comune, altra UIU (sub. 142) e altra UIU (sub. 171)

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 196), altra UIU (sub. 88) e altra UIU (sub. 228).

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Corridoio comune, altra UIU (sub. 227), altra UIU (sub. 180) e altra UIU (sub. 89).

CONSISTENZA**BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Cantina	0,75 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,85 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	888	226		C6	02	22 mq	24 mq	117,03 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	888	227		C2	01	2 mq	3 mq	5,89 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	888	228		C2	01	2 mq	3 mq	5,89 €	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° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Completa la proprietà la quota millesimale di pertinenza sulle parti comuni del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 31 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta basculante di accesso all'autorimessa in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è in cemento.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è in cemento.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Descrizione Il bene si sviluppa al piano interrato, presenta una porta di accesso alla cantina in materiale metallico, non sono presenti elementi di finitura, gli elementi di tamponatura sono a vista, senza intonacatura e il pavimento è in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

- La Società "██████████" era proprietaria di un'area edificabile, in parte risultante dalla demolizione di preesistenti fabbricati industriali demoliti, sulla quale, nel corso del tempo, edificò un fabbricato denominato ENTE A (UMI I e UMI II) e ristrutturò l'edificio "Fenoglio" (ENTE B - UMI III), il tutto all'interno di un più ampio comprensorio immobiliare denominato "Ciriè 2000";
- La Società "██████████" ha presentato al Comune di Ciriè in data 3 dicembre 2005 istanza - protocollata al numero 450/2005 - per il rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un nuovo edificio residenziale e terziario (Ente C) nell'ambito UMI IV all'interno del comprensorio immobiliare in oggetto; il relativo permesso numero 86/2006 (riguardante il primo lotto di UMI IV) è stato rilasciato in data 10 luglio 2006;
- Che con atto a rogito Notaio Natale NARDELLO di Torino in data 17 luglio 2006, repertorio numero 53586/19586, registrato a Torino il 30 luglio 2006 al numero 17618, la società "██████████" l'area edificabile UMI IV di cui al punto precedente, con il relativo permesso di costruire numero 86/2006 per la realizzazione del fabbricato UMI IV, atto successivamente modificato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62629/26236, registrato a Torino il 17 gennaio 2013 al numero 1214 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 gennaio 2013 ai numeri 2068/1575;
- Che in virtù di successivo atto di scissione parziale a rogito notaio Pierluigi CIGNETTI di Ivrea in data 27 dicembre 2006, repertorio numero 199881/30203, registrato ad Ivrea il 10 gennaio

2007 al numero 82, la proprietà dell'area UMI IV è stata attribuita a [REDACTED]

- Che il permesso di costruire numero 86/2006 è stato volturato a nome della [REDACTED] in data 31 luglio 2007 e successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Ciriè il permesso di costruire (parte in sanatoria per modifica di sagoma) numero 43/2008 in data 29 maggio 2008 (pratica edilizia numero (266/2007)) ed il permesso di costruire (parte in sanatoria) numero 51/2010 in data 9 luglio 2010 (pratica edilizia numero 481/2009), anch'essi in variante al permesso di costruire originario numero 86/2006;
- Che con riferimento al comprensorio immobiliare CIRIE' 2000 sono stati rogati - tra gli altri - seguenti atti:
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Anna Maria LEVRERO VIGLIANI di Ciriè in data 27 marzo 1997, registrato a Ciriè il 14 aprile 1997 al numero 341 per l'attuazione di piano esecutivo convenzionato inerente il comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000";
 - o Regolamentazione di rapporti nel comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositata con atto a rogito Notaio Silvana CASTIGLIONE di Torino in data 17 novembre 2000, repertorio numero 50404, registrato a Torino il 30 novembre 2000 al numero 7075;
 - o Convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Fiorenzo RICHIARDI di Ciriè in data 11 maggio 2001, registrato a Ciriè il 24 maggio 2001 al numero 435;
 - o Regolamentazione di rapporti tra [REDACTED] o aventi causa ed il Comune di Ciriè depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 24 maggio 2006, repertorio numero 53187/19296. Registrato a Torino il 5 giugno 2006 al numero 4850, in merito al parcheggio pubblico interrato con accesso da via D'Oria e piazza Vittime dell'IPCA realizzato dalla [REDACTED] e dismesso al Comune;
 - o Regolamento di condominio dello stabile a destinazione residenziale-terziaria denominato "COMPLESSO D'ORIA", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000", depositato con atto a rogito Notaio NARDELLO in data 1 febbraio 2012, repertorio numero 61885/25671, registrato a Torino il 10 febbraio 2012 al numero 3171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2 in data 14 febbraio 2012 ai numeri 5739/4251;
 - o Modifica del regolamento del comprensorio immobiliare "CIRIE' 2000" depositato con il citato atto a rogito Notaio CASTIGLIONE in data 17 novembre 2000, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio NARDELLO in data 21 dicembre 2012, repertorio numero 62628/26235, registrata a Torino il 22 dicembre 2012 al numero 23481 e trascritta presso la predetta Agenzia del Territorio in data 24 dicembre 2012 ai numeri 44890/33054;
- Che con atto a rogito del Notaio Gabriele NADDEO di Caselle Torinese in data 28 dicembre 2017, repertorio numero 7883/6640, registrato a Torino 2 il 9 gennaio 2018 al numero 416, i soci della società [REDACTED] hanno deliberato la trasformazione della società da società a responsabilità limitata a società in accomandita semplice sotto la regione sociale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N. 7367 del 12/06/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 12.000.000,00 di cui Euro 8.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Nardello Natale, Notaio in Torino, in data 11/06/2007 rep.55425/20956.

Si rilevano le seguenti annotazioni riguardanti gli immobili in oggetto:

- Annotamento di frazionamento in quota del 20/08/2013 n. 5367 di formalità, rogito notaio Nardello del 01/08/2013 rep. 63127.
- Annotamento di frazionamento in quota del 02/01/2017 n. 8 di formalità, rogito notaio Nardello del 29/12/2016 rep. 65331.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 8954 del 24/10/2022 favore: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 264.090,32 di cui Euro 132.045,16 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/10/2022 rep.10005/11022.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 170 del 03/01/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Ivrea, in data 15/12/2023 rep.6525/2023.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (il tutto con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27) :

"Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

61. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone **(TC5)** o a destinazione commerciale **(TC5c)**, evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

62. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$H_{\max} = 2-3 \text{ piani o metri } 12,00$

$R_c = 50\%$

$I_p = 20\%$

$A = 1 \text{ albero/200 mq di } S_f \text{ potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; } A_r$

$= 1 \text{ arbusto/100 mq di } S_f$

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

63. Disciplina degli Usi: - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di SIp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della SIp,

64. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

TITOLI ABILITATIVI:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012

- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
- o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
- o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

in allegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 22 - AUTORIMESSA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 25 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A CIRIE' (TO) - VIA TRIVERO 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. IN ALLEGATO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In generale si è tenuto conto della vicinanza al condominio non finito in stato di abbandono presente in prossimità del Condominio "D'Oria" per i deprezzamenti dei piani fuori terra (gli immobili collocati sulla scala E hanno un deprezzamento maggiore rispetto a quelli collocati sulla scala A).
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano T foglio 5 particella 888 subalterno 233 (ex sub. 213)
Al piano terreno (1°p.f.) H= 3,60m (locale controsoffittato). Composto di Negozio con un ambiente deposito e un bagno con antibagno. L'immobile risulta allo stato grezzo, non concluso nelle finiture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 233, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Negozi	NORMALE	700	1400	L	6	12		L

Si è ipotizzato un valore pari a 800,00 €/mq per la SUPERFICIE COMMERCIALE propriamente detta (NEGOZIO - STATO GREZZO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ciriè (TO) - VIA Trivero 11, piano T	75,00 mq	800,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Valore finale di stima: € 60.000,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 234 (ex sub. 213)

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio, un terrazzo che affaccia sul percorso pedonale di accesso agli androni e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).

Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 234, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 73.600,00

- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 224 (ex sub. 216)

Al piano interrato, H=2,70 m. Composto di cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 224, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 800,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3			L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6			L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8			L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8			L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5			L

Si è ipotizzato un valore pari a 800,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato ovvero applicando un VALORE DECREMENTALE al parametro MINIMO pari a 920 €/mq, cosicché $(920,00 \text{ €/mq} - 120,00 \text{ €/mq}) = 800,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1	92,00 mq	800,00 €/mq	€ 73.600,00	100,00%	€ 73.600,00
Bene N° 23 - Cantina Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	4,00 mq	200,00 €/mq	€ 800,00	100,00%	€ 800,00
Valore di stima:					€ 74.400,00

Valore di stima: € 74.400,00

Valore finale di stima: € 74.400,00

- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 2
 foglio 5 particella 888 subalterno 201
 Al piano secondo (3° p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, camera matrimoniale, camera singola e due balconi, uno su via Trivero (facciata principale) e uno sul retro.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 201, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 121.800,00
- Bene N° 17** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1
 foglio 5 particella 888 subalterno 202
 Al piano interrato, H= 2,85. Composto di cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 202, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.450,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO
Comune: CIRIE'
Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3		L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6		L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8		L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8		L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 1.400,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO BUONO).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 2	87,00 mq	1400,00 €/mq	€ 121.800,00	100,00%	€ 121.800,00
Bene N° 17 - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1	7,00 mq	350,00 €/mq	€ 2.450,00	100,00%	€ 2.450,00
Valore di stima:					€ 124.250,00

Valore di stima: € 124.250,00

Valore finale di stima: € 124.250,00

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 4 foglio 5 particella 888 subalterno 235 (ex sub. 213)
Al piano quarto (5°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un balcone che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 235, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.040,00

- **Bene N° 24** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 225 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 225, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 920,00

- **Bene N° 20** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 223 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 223, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.550,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIÈ

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3			L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6			L
Abitazioni di tipo	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8			L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
economico								
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8		L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 920,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON RIFINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 4	87,00 mq	920,00 €/mq	€ 80.040,00	100,00%	€ 80.040,00
Bene N° 24 - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	4,00 mq	230,00 €/mq	€ 920,00	100,00%	€ 920,00
Bene N° 20 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	21,00 mq	550,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
Valore di stima:					€ 92.510,00

Valore di stima: € 92.510,00

Valore finale di stima: € 92.510,00

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1
 foglio 5 particella 888 subalterno 211
 Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, disimpegno bagno, cabina armadio, camera matrimoniale e camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
 Appartamento finito e abitato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 211, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 182.700,00
- Bene N° 4** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1
 foglio 5 particella 888 subalterno 218
 Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 218, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.087,50
- Bene N° 5** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1
 foglio 5 particella 888 subalterno 219
 Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 219, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.087,50

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3		L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6		L
Abitazioni di tipo	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8		L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
economico								
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8		L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 1.450,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO OTTIMO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1	126,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 182.700,00	100,00%	€ 182.700,00
Bene N° 4 - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1	3,00 mq	362,50 €/mq	€ 1.087,50	100,00%	€ 1.087,50
Bene N° 5 - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1	3,00 mq	362,50 €/mq	€ 1.087,50	100,00%	€ 1.087,50
Valore di stima:					€ 184.875,00

Valore di stima: € 184.875,00

Valore finale di stima: € 184.875,00

- Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1
 foglio 5 particella 888 subalterno 236 (ex sub. 213)
 Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, locale tecnico, antibagno, bagno e ripostiglio. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 236, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 72.100,00
- Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1
 foglio 5 particella 888 subalterno 237 (ex sub. 213)
 Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno, bagno e ripostiglio. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 237, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 46.900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO
Comune: CIRIE'
Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	
Uffici	NORMALE	630	1250	L	4,3	8,6			L

Si è ipotizzato un valore pari a 700,00 €/mq per la SUPERFICIE TERZIARIA riconducibile a ufficio (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1	103,00 mq	700,00 €/mq	€ 72.100,00	100,00%	€ 72.100,00
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1	67,00 mq	700,00 €/mq	€ 46.900,00	100,00%	€ 46.900,00

Valore di stima: € 119.000,00

Valore finale di stima: € 119.000,00



- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1
foglio 5 particella 888 subalterno 238 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale di ingresso, locale ad uso terziario, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 238, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.000,00
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1
foglio 5 particella 888 subalterno 239 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno e bagno.
Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 239, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.700,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO
Comune: CIRIE'
Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	
Uffici	NORMALE	630	1250	L	4,3	8,6			L

Si è ipotizzato un valore pari a 700,00 €/mq per la SUPERFICIE TERZIARIA riconducibile a ufficio (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1	90,00 mq	700,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1	61,00 mq	700,00 €/mq	€ 42.700,00	100,00%	€ 42.700,00

Valore di stima: € 105.700,00

Valore finale di stima: € 105.700,00



- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 2
 foglio 5 particella 888 subalterno 212
 Al piano secondo (3°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno, disimpegno, bagno, disimpegno, due camere matrimoniali, una cabina armadio, ripostiglio e secondo bagno un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 212, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 207.900,00
- Bene N° 15** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1
 foglio 5 particella 888 subalterno 215
 Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 215, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.237,50

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO
Comune: CIRIÈ
Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3		L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6		L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8		L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8		L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 1.650,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO OTTIMO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 2	126,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 207.900,00	100,00%	€ 207.900,00
Bene N° 15 - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1	3,00 mq	412,50 €/mq	€ 1.237,50	100,00%	€ 1.237,50
Valore di stima:					€ 209.137,50

Valore di stima: € 209.137,50

Valore finale di stima: € 209.137,50



- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piano 1
 foglio 5 particella 888 subalterno 240 (ex sub. 213)
 Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
 Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 240, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 94.000,00
- Bene N° 27** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
 foglio 5 particella 888 subalterno 231 (ex sub. 216)
 Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 231, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 750,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIÈ

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3		L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6		L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8		L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8		L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 1000,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piano 1	94,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 94.000,00	100,00%	€ 94.000,00
Bene N° 27 - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	3,00 mq	250,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Valore di stima:					€ 94.750,00

Valore di stima: € 94.750,00

Valore finale di stima: € 94.750,00



- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piani 5 e sottotetto foglio 5 particella 888 subalterno 241 (ex sub. 213)
Al piano quinto (6°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e un balcone che si affaccia sul retro del condominio, Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Al piano sesto (7°p.f.) H imposta 0,42 m, H colmo 3,43 m. Composto di sottotetto non abitabile Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 241, categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.000,00

- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 230 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 230, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5,6	8,3		L
Abitazioni civili	NORMALE	920	1400	L	4	6		L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1600	L	5,3	8		L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,9	5,8		L
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 1000,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a abitazione civile (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piani 5 e sottotetto	96,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
Bene N° 28 - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	4,00 mq	250,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 97.000,00

Valore di stima: € 97.000,00

Valore finale di stima: € 97.000,00

- Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 17, piano 1
 foglio 5 particella 888 subalterno 242 (ex sub. 213)
 Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 242, categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 81.600,00
- Bene N° 29** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
 foglio 5 particella 888 subalterno 232 (ex sub. 216)
 Al piano interrato, H=2,70 m. Composto di cantina.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 232, categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max		
Uffici	NORMALE	630	1250	L	4,3	8,6		L

Si è ipotizzato un valore pari a 800,00 €/mq per la SUPERFICIE TERZIARIA riconducibile a ufficio (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 17, piano 1	102,00 mq	800,00 €/mq	€ 81.600,00	100,00%	€ 81.600,00
Bene N° 29 - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	3,00 mq	200,00 €/mq	€ 600,00	100,00%	€ 600,00

Valore di stima: € 82.200,00

Valore finale di stima: € 82.200,00



- Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1
foglio 5 particella 888 subalterno 243 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 243, categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.400,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	630	1250	L	4,3	8,6	L

Si è ipotizzato un valore pari a 800,00 €/mq per la SUPERFICIE TERZIARIA riconducibile a ufficio (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Da prevedersi chiusura fisica dell'unità immobiliare rispetto all'immobile vicino (sub. 244)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1	98,00 mq	800,00 €/mq	€ 78.400,00	100,00%	€ 78.400,00
Valore di stima:					€ 78.400,00

Valore di stima: € 78.400,00

Valore finale di stima: € 78.400,00

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1
foglio 5 particella 888 subalterno 244 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 244, categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.500,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIÈ

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	630	1250	L	4,3	8,6	L

Si è ipotizzato un valore pari a 1000,00 €/mq per la SUPERFICIE TERZIARIA riconducibile a ufficio (STATO CONSERVATIVO RUSTICO, NON FINITO INTERNAMENTE) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Da prevedersi chiusura fisica dell'unità immobiliare rispetto all'immobile vicino (sub. 244)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1	87,50 mq	1000,00 €/mq	€ 87.500,00	100,00%	€ 87.500,00
Valore di stima:					€ 87.500,00

Valore di stima: € 87.500,00

Valore finale di stima: € 87.500,00

- **Bene N° 21** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 229 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 229, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 600,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a autorimessa (STATO CONSERVATIVO BUONO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	25,00 mq	600,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

Valore finale di stima: € 15.000,00

- **Bene N° 32** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 129
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 129, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.600,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIÈ

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 400,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a autorimessa (STATO CONSERVATIVO BUONO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato, deprezzamento dovuto al posizionamento sotto rampa dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	19,00 mq	400,00 €/mq	€ 7.600,00	100,00%	€ 7.600,00
Valore di stima:					€ 7.600,00

Valore di stima: € 7.600,00

Valore finale di stima: € 7.600,00

- **Bene N° 31** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
foglio 5 particella 888 subalterno 125
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 125, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIÈ

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 550,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a autorimessa (STATO CONSERVATIVO BUONO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	20,00 mq	550,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 11.000,00

Valore di stima: € 11.000,00

Valore finale di stima: € 11.000,00

- **Bene N° 30** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
foglio 5 particella 888 subalterno 124
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 124, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.450,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIE'

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5		L

Si è ipotizzato un valore pari a 550,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a autorimessa (STATO CONSERVATIVO BUONO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	19,00 mq	550,00 €/mq	€ 10.450,00	100,00%	€ 10.450,00
Valore di stima:					€ 10.450,00

Valore di stima: € 10.450,00

Valore finale di stima: € 10.450,00

- **Bene N° 22** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 226 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 226, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.200,00
- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 227 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 227, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 750,00
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 228 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 228, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 750,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CIRIÈ

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA DEL BATTITORE VIA ROBASSOMERO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Box	NORMALE	550	820	L	3,3	5			L	

Si è ipotizzato un valore pari a 400,00 €/mq per la SUPERFICIE RESIDENZIALE riconducibile a autorimessa (STATO CONSERVATIVO BUONO) in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA	24,00 mq	550,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00

TRIVERO 11, piani S1					
Bene N° 25 - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	3,00 mq	200,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Bene N° 26 - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1	3,00 mq	200,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Valore di stima:					€ 14.700,00

Valore di stima: € 14.700,00

Valore finale di stima: € 14.700,00

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.

Mazzè, li 09/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Comerro Alberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano T foglio 5 particella 888 subalterno 233 (ex sub. 213)
Al piano terreno (1° p.f.) H= 3,60m (locale controsoffittato). Composto di Negozio con un ambiente deposito e un bagno con antibagno. L'immobile risulta allo stato grezzo, non concluso nelle finiture.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 234 (ex sub. 213)
Al piano primo (2° p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio, un terrazzo che affaccia sul percorso pedonale di accesso agli androni e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 234, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 224 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,70 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 224, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 74.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 2 foglio 5 particella 888 subalterno 201
Al piano secondo (3° p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, camera matrimoniale, camera singola e due balconi, uno su via Trivero (facciata principale) e uno sul retro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 201, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 17** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 202

Al piano interrato, H= 2,85. Composto di cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 202, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 124.250,00

LOTTO 4

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 4 foglio 5 particella 888 subalterno 235 (ex sub. 213)
Al piano quarto (5°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un balcone che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 235, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 24** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 225 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 225, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 20** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 223 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 223, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 92.510,00

LOTTO 5

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 211
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m. Composto di soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, disimpegno bagno, cabina armadio, camera matrimoniale e camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Appartamento finito e abitato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 211, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 218

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 218, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: in allegato

- **Bene N° 5** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piano S1 foglio 5 particella 888 subalterno 219

Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 219, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 184.875,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 236 (ex sub. 213)

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, locale tecnico, antibagno, bagno e ripostiglio. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 236, Categoria F4

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

Destinazione urbanistica: in allegato

- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 237 (ex sub. 213)

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno, bagno e ripostiglio. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 237, Categoria F4

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

Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 119.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 238 (ex sub. 213)

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale di ingresso, locale ad uso terziario, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 238, Categoria F4

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

Destinazione urbanistica: in allegato

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 239 (ex sub. 213)

Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, antibagno e bagno.

Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 239, Categoria F4

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

Prezzo base d'asta: € 105.700,00

LOTTO 8

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano 2
foglio 5 particella 888 subalterno 212
Al piano secondo (3°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno, disimpegno, bagno, disimpegno, due camere matrimoniali, una cabina armadio, ripostiglio e secondo bagno un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 212, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 15** - Cantina ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 13, piano S1
foglio 5 particella 888 subalterno 215
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 215, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 209.137,50

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piano 1
foglio 5 particella 888 subalterno 240 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 240, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1
foglio 5 particella 888 subalterno 231 (ex sub. 216)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno, cucina, due bagni, sgabuzzino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, un terrazzo che si affaccia sul retro del condominio e un balcone sul prospetto principale (su via Trivero).
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 888, Sub. 231, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 94.750,00

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 15, piani 5 e sottotetto foglio 5 particella 888 subalterno 241 (ex sub. 213)
Al piano quinto (6°p.f.) H= 2,70m Composto di soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e un balcone che si affaccia sul retro del condominio, Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Al piano sesto (7°p.f.) H imposta 0,42 m, H colmo 3,43 m. Composto di sottotetto non abitabile
Appartamento internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 241, categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 230 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 230, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 97.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 17, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 242 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 242, categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 29** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 232 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,70 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 232, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 82.200,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 243 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 243, categoria
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 78.400,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 19, piano 1 foglio 5 particella 888 subalterno 244 (ex sub. 213)
Al piano primo (2°p.f.) H= 2,70m Composto di locale ad uso terziario, deposito, antibagno e bagno. Ufficio internamente allo stato rustico non necessita di interventi urgenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 244, categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 87.500,00

LOTTO 14

- **Bene N° 21** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 229 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 229, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 15.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 32** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 129
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 129, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 7.600,00

LOTTO 16

- **Bene N° 31** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 125
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 125, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 11.000,00

LOTTO 17

- **Bene N° 30** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 124
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 124, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 10.450,00

LOTTO 18

- **Bene N° 22** - Autorimessa ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 226 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto da autorimessa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 226, categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 227 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 227, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Ciriè (TO) - VIA TRIVERO 11, piani S1 foglio 5 particella 888 subalterno 228 (ex sub. 216)
Al piano interrato, H=2,85 m. Composto di cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 888, Sub. 228, categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in allegato

Prezzo base d'asta: € 14.700,00