



# TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



Mandataria in virtù di procura conferita di:

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.000,00.....	18



All'udienza del 03/06/2025, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email: oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Rondissone (TO) - Via Aldo Moro n. SNC, piano T-1

Trattasi di porzione di fabbricato industriale ubicato nell'area industriale di Rondissone, vicino all'ingresso autostradale A4 Torino-Milano, dotato di piazzale esterno per carico/scarico merci e parcheggio funzionale adiacente.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Rondissone (TO) - Via Aldo Moro n. SNC, piano T-1

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

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

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con l'altra porzione di capannone di altra proprietà e sugli altri lati con cortile di proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI PIANO TERRA	456,50 mq	488,00 mq	1	488,00 mq	2,70 m	P.T.
LOCALI PIANO PRIMO	139,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	P1
Cortile	485,00 mq	485,00 mq	0,1	48,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>700,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>700,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2021 al 23/08/2025	**** OMISSIS ****, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 925, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 3.704,20 Piano T-1
Dal 20/07/2011 al 12/11/2021	**** OMISSIS **** proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 925, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 2.688,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	925	3		D7				3704,2 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	925				ENTE URBANO		1941 mq				

-La particella 925 ente urbano deriva per tipo mappale del 12/07/2011 pratica n. T00527146 dalla particella 607 e che quest'ultima deriva, per frazionamento del 02/02/2006 pratica n. T00545368, dalla particella 29;

-la particella 925 comprende le particelle 613, 635, 639 e 646, tutte soppresse con variazione del 12/07/2011 pratica n. T00527146;

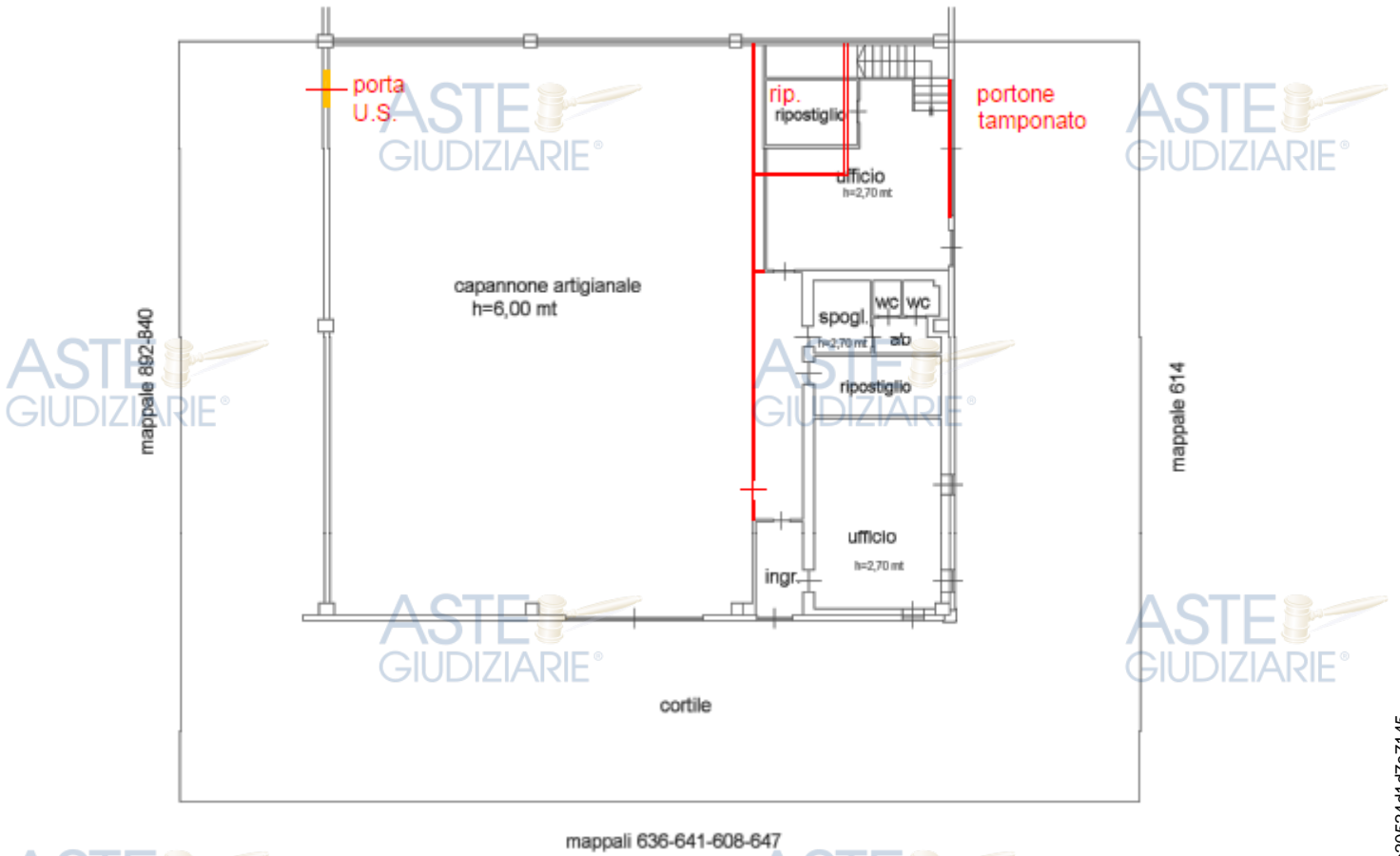
-le particelle 635, 639 e 646 derivano rispettivamente dalle particelle 208, 209 e 210 per effetto di frazionamento del 02/02/2006 Pratica n. T00545368.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e lo stato di fatto poichè graficamente non è stato rappresentato il corridoio al piano terra oltre l'ingresso del capannone, a delimitazione del locale ad uso produttivo, non è stata rappresentata l'uscita di sicurezza al piano terra nel locale produttivo lato ovest, il ripostiglio sul lato nord risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato graficamente, al piano primo risulta allo stato attuale una finestra in meno sulla parete divisoria con il locale produttivo ed il portone sul lato est è stato attualmente tamponato internamente.

Al fine di regolarizzare la situazione esistente occorrerà predisporre un aggiornamento planimetrico con un costo indicativo di Euro 1.000,00.





PIANTE PIANO TERRA E PRIMO PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONI IN ROSSO DELLE COSTRUZIONI ED IN GIALLO DELLE DELEMOZIONI.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità risulta in buono stato conservativo e le finiture risultano recenti. Restano ancora delle parti da completare come la tinteggiatura della parete all'interno del locale produttivo a confine con il corridoio e la chiusura di alcune prese all'interno del deposito e di un ufficio al piano primo.

### PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situata in Rondissone (TO), in via Aldo Moro s.n.c e rappresenta la porzione di un capannone industriale-artigianale, realizzato tramite il "Pec Arcobaleno" entro un lotto denominato "D", formato da un unico capannone prefabbricato suddiviso in due porzioni; quello relativo alla presente perizia risulta essere il capannone 2 posto a sud del lotto.

Il lotto risulta recintato su tutti i lati e separato dall'altra porzione di capannone con pannelli in ferro tipo "orsogrill"; sono presenti due accessi carrai con cancello scorrevole e due ingressi pedonali.

È presente un'area cortilizia intorno al capannone in parte destinata a parcheggi.

Sono presenti dei parcheggi pubblici nelle aree esterne al lotto.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato prefabbricato con travi a doppia pendenza, pilastri e plinti prefabbricati, tegoli di copertura con manto di copertura in lamiera grecata coibentata. Le pareti perimetrali sono in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia verso l'esterno ed i muri divisorii interni in laterizio ed in cartongesso. La parete divisoria con l'altro capannone è del tipo cassavuota con isolante interno REI 120. Il solaio è in lamiera grecata con getto di calcestruzzo ed è presente il vespaio aerato per la zona uffici.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si eleva per due piani fuori terra, collegati internamente da una scala, ed è così composta: al piano terra l'area destinata a magazzino/area produttiva, ingresso con corridoio, due uffici, due ripostigli ed uno spogliatoio con due wc al suo interno, al piano primo è presente un corridoio di disimpegno, un deposito, due uffici, un wc con antibagno ed un ripostiglio. Il piano primo ed alcuni locali al piano terra sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

L'altezza interna dei locali al piano terra e primo è di 2,70 m, mentre quella del locale destinato alle attività produttive/artigianali presenta altezza di circa 6,00 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotate di inferriate al piano terra; le porte interne sono in legno tamburino pieno ed alcune in alluminio, mentre le porte esterne, utilizzate come uscite di emergenza, sono in alluminio con maniglione antipánico. È, inoltre, presente un portone nel locale magazzino, mentre l'altro portone sul lato est risulta tamponato internamente.

La scala di collegamento al piano primo è in ferro con pedate in legno.

La pavimentazione è in battuto di cemento nel magazzino e nel corridoio al piano terra, in piastrelle di grès negli uffici/ripostigli al piano terra, in laminato nei locali al piano primo, invece nello spogliatoio e nei bagni di entrambi i piani sono presenti piastrelle di ceramica a pavimento e alcune pareti sono rivestite con piastrelle in ceramiche ad altezze diverse.

Sono presenti in tutti i locali, ad eccezione del locale magazzino, controsoffitti a quadrotte.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico al piano terra è così composto:

- Lavandino, vaso igienico e turca; presente aspirazione forzata.

Il servizio igienico al piano primo è così composto:

- Lavandino e vaso igienico

È presente impianto elettrico sottotraccia, che nel locale deposito ed in un ufficio al piano primo risulta in fase di ultimazione, poichè non sono presenti le prese elettriche.

È presente impianto idrico-sanitario, una caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, due condizionatori con split interno nell'ufficio al piano terra vicino all'ingresso e nell'ultimo ufficio al piano primo; sono poi presenti dei termosifoni nel ripostiglio e nell'ufficio al piano terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2021
- Scadenza contratto: 31/10/2033

**Stato della causa in corso per il rilascio**

E' emerso che esiste un contratto di locazione registrato regolarmente presso l'ufficio di Torino 2 al nr. 3187 Serie 3T Anno 2021 scadenza 31/10/2033 stipulato dalla parte debitrice a nome del sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* , con la scoietà \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* di cui il sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* risulta esserne il legale rappresentante, con durata a partire dal 01/11/2021 per la durata di 6 anni e scadenza 31/10/2033.

Il contratto di locazione risulta registrato antecedente all'atto di pignoramento del 21/03/2025 Repertorio 1637/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 10/04/2025 ai n. 15114/11264.

Il preavviso per la disdetta è fissato per sei mesi.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 2.500,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2006	**** OMISSIS **** quota proprietà 1/1	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forni Antonio di Caluso	22/02/2006	81681	33296
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Torino 2	08/03/2006	Vd. sotto	Vd. sotto
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



L'atto di compravendita sopra riportato risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 08/03/2006 ai numeri:

- 11660/7277 da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*;
- 11661/7278 da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*;
- 11662/7279 da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* e \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Torino 2 il 09/12/2011  
Reg. gen. 50070 - Reg. part. 9709  
Quota: 1/1  
Importo: € 144.972,56  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Capitale: € 89.946,00  
Rogante: FORNI ANTONIO  
Data: 07/12/2011  
N° repertorio: 102312  
N° raccolta: 49479

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 30/04/2014  
Reg. gen. 14002 - Reg. part. 10392  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a torino 2 il 11/05/2021  
Reg. gen. 20700 - Reg. part. 15142  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Torino 2 il 10/04/2025  
Reg. gen. 15114 - Reg. part. 11264  
Quota: 1/1

**Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 294,00 x 3 per cancellazione Atti di Pignoramento = tot. € 882,00
- € 35,00 per cancellazione Ipoteca Volontaria

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile si rova in:

- Zona di P.R.G.C.: S.U.E. 11 - Aree sottoposte a procedura di intervento tramite Strumento Urbanistico Esecutivo art. II.1.2 NTA
- Zona di P.R.G.C.: Area 5125 - Aree produttive di nuovo impianto - art. III.4.3 C
- Classe geologica IIB: (Porzioni di territorio assegnate a questa classe a causa delle scadenti proprietà geotecniche dei terreni prossimi alla superficie. Aree potenzialmente soggette al ristagno delle acque a causa della loro impermeabilità. Accertata la caratterizzazione geotecnica attribuita, particolari accorgimenti nel progetto delle fondazioni permetteranno l'edificazione. Tali interventi non debbono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né a condizionare la propensione all'edificabilità. Divieto di costruire locali interrati in prossimità della rete idrografica principale e minore; salvo dotarli di accorgimenti particolari, atti a impedire l'ingresso di acque allaganti con un battente massimo di alcuni decimetri. Previsione di interventi manutentivi sulla rete idrografica minore pertinente).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta dotato di agibilità.

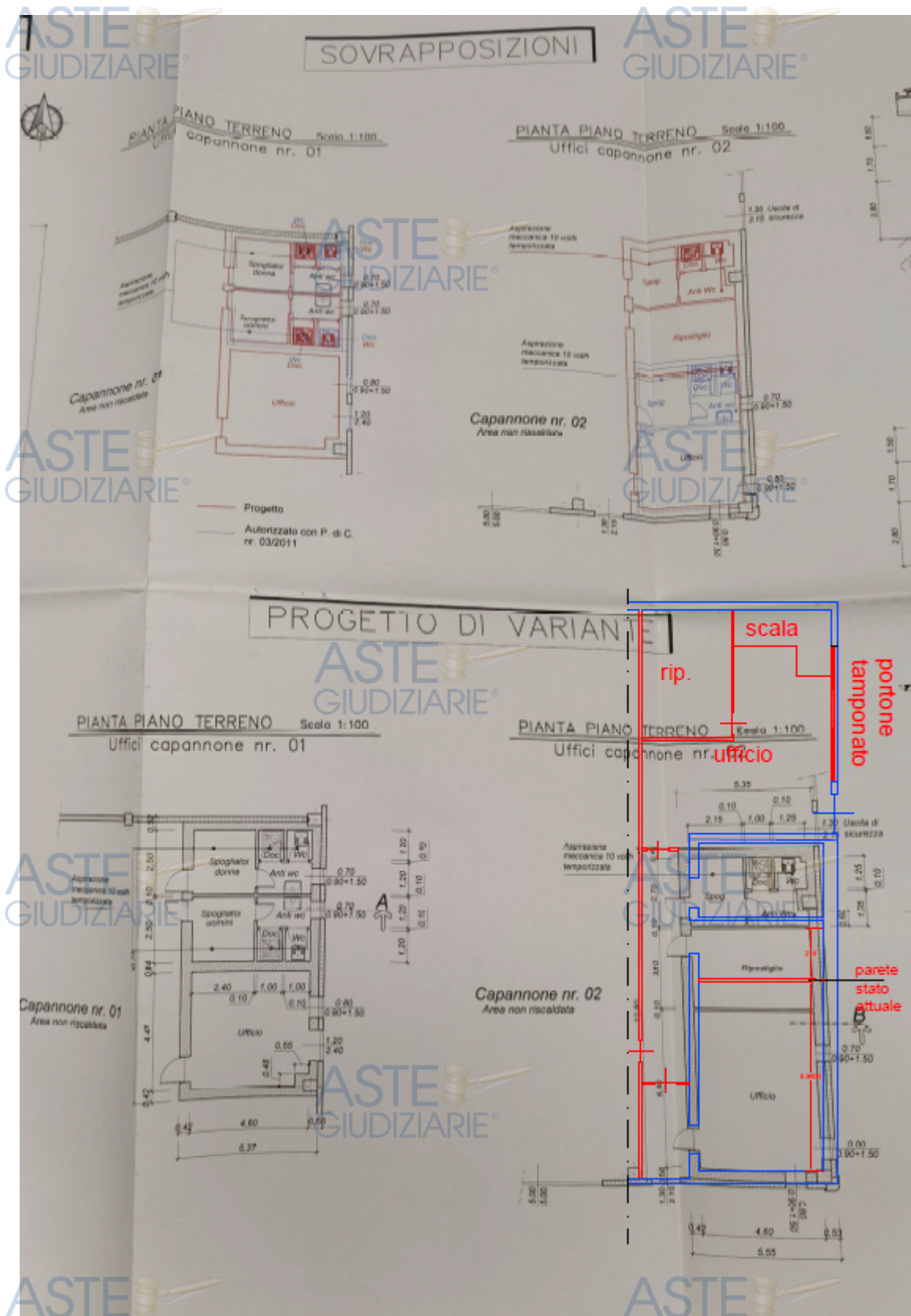
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Rondissone è emerso che il capannone è stato realizzato mediante PEC Arcobaleno del 22/02/2006 (durata 10 anni), che risulta alla data odierna superato e collaudato.

Le pratiche edilizia di riferimento sono le seguenti:

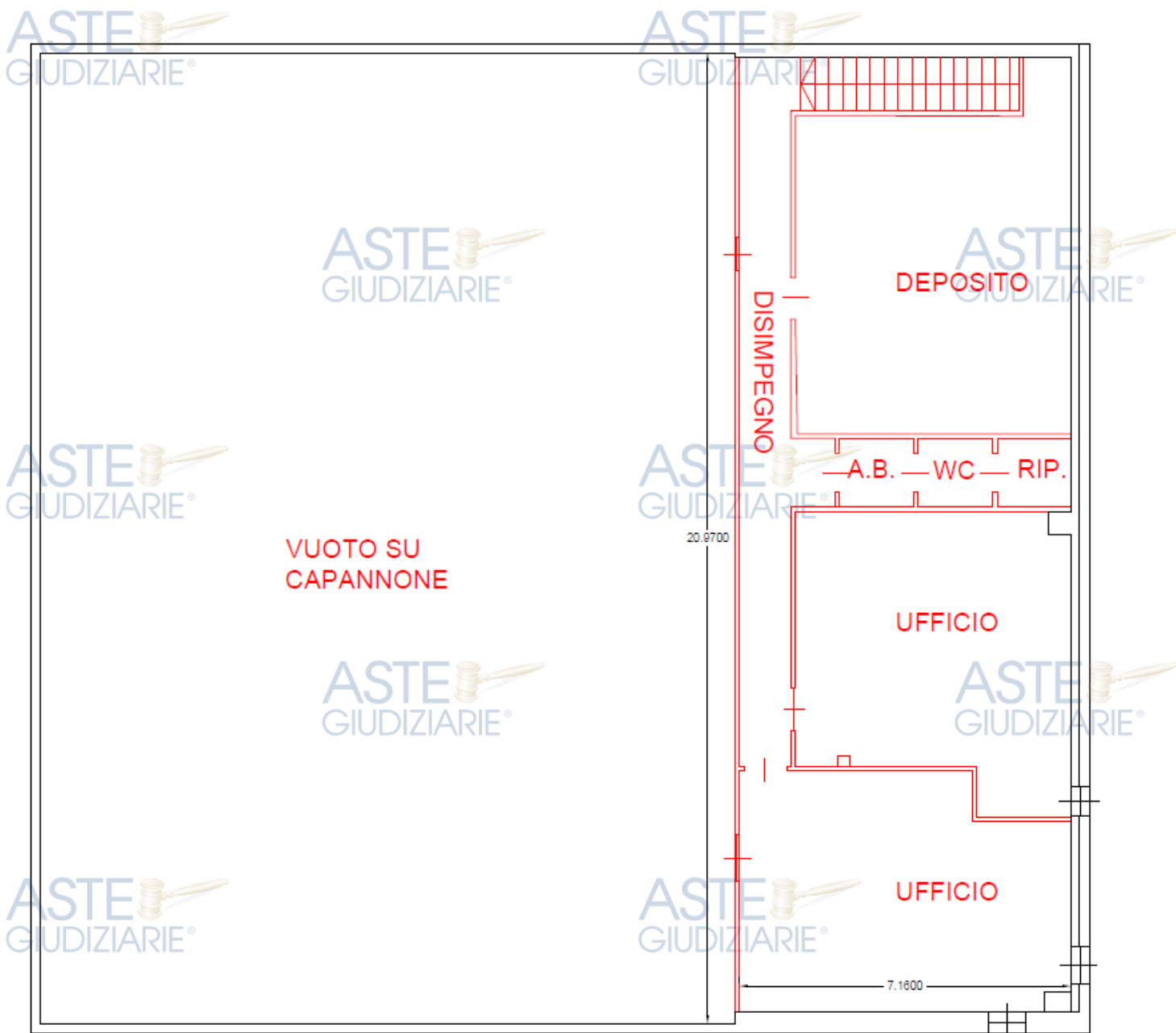
- Permesso di Costruire 3/2011 pratica 39/2010 del 13/01/2011
- DIA n.2256 in variante al PdC 3/2011- pratica n.15/2011 del 23/06/2011 (ultimo titolo edilizio).

Non esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi poichè rispetto all'ultimo titolo edilizio sono stati realizzati al piano terra un corridoio di separazione tra la zona uffici ed il magazzino, il ripostiglio lato sud concessionato risulta di dimensioni inferiore e di conseguenza l'ufficio limitrofo risulta più grande, è stato realizzato un ufficio con ripostiglio al piano terra lato nord con una scala di collegamento al piano primo; è stato realizzato un piano superiore con due uffici, un deposito, un corridoio ed un bagno con ripostiglio. Il portone al piano terra lato est risulta tamponato internamente.





PIANTA PIANO TERRA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON SOVRAPPOSIZIONE STATO RILEVATO (in rosso difformità/ampliamenti- in blu quello non variato).



#### PIANTA PIANO PRIMO (in rosso ampliamenti)

L'ampliamento e le difformità sopra esposte possono essere sanate secondo quanto riportato nelle NTA all'art.II 1.2. Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)": *Gli eventuali lotti residuali facenti parte di S.U.E. con concessione scaduta e con OO.UU. già integralmente eseguite, collaudate e prese in carico dal Comune possono essere attuati tramite concessione diretta, subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della volumetria massima ammessa dal PRGC. Gli elaborati tecnici del PdC dovranno pertanto essere dotati di verifica analitica del rispetto delle volumetrie massime ammesse dal PRGC, mediante analisi in dettaglio di tutte le volumetrie già realizzate sulla medesima area urbanistica attuata mediante S.U.E.."*

Pertanto il PRGC fa riferimento unicamente al rispetto della volumetria esistente e non fa riferimento alla SUL in ampliamento. Dal momento che dalla scheda del PRGC per la zona di interesse (5I25) non occorre verificare la volumetria massima, si procederà con il solo pagamento della sanzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

Andrà redatto un permesso di costruire in sanatoria con il pagamento di:

- diritti di segreteria SUE (Sportello Unico Edilizia) pari a 250,00 Euro;

- diritti di segreteria SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) pari a 350,00 Euro;

- oneri di urbanizzazione (sanzione)  $9,73 \text{ Euro/mq} \times \text{ampliamento} (\text{pt}+\text{p1}) \times 2 = 9,73 \times (63,50 \text{ pt} + 164 \text{ mq p1}) \times 2 = 4.427,15 \text{ Euro}$

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Rondissone (TO) - Via Aldo Moro n. SNC, piano T-1
- Trattasi di porzione di fabbricato industriale ubicato nell'area industriale di Rondissone, vicino all'ingresso autostradale A4 Torino-Milano, dotato di piazzale esterno per carico/scarico merci e parcheggio funzionale adiacente.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 925, Sub. 3, Categoria D7 ed al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 925, Qualità Ente Urbano
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 228.363,00
- Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con rilevazioni al II semestre 2024. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per edifici della tipologia capannoni in zona periferica secondo i parametri dell'OMI risultano nella fascia minima 190 Euro/mq e massima 370 Euro/mq, mentre

secondo le agenzie immobiliari della zona i valori riportati ammontano a 420 Euro/mq; dunque la media tra il valore più alto OMI e quello delle agenzie immobiliari è di 395,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Rondissone (TO) - Via Aldo Moro n. SNC, piano T-1	700,50 mq	395,00 €/mq	€ 276.697,50	100,00%	€ 276.697,50
				Valore di stima:	€ 276.697,50

Valore di stima: € 276.697,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6027,00	€
Deprezzamento per contratto di locazione opponibile	10,00	%

Valore finale di stima: € 215.331,00

Arrotondato a: € 216.000,00

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

Mercenasco, li 07/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza
2. Certificato di residenza e famiglia
3. Certificato di matrimonio
4. Estratto di mappa
5. Estratto PRGC
6. Ispezioni ipotecarie
7. Planimetria catastale
8. Eleaborato planimetrico
9. Visure catastali storiche
10. Documentazione fotografica
11. Contratto di locazione
12. Permesso di costruire
13. DIA in variante al Permesso di Costruire





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Rondissone (TO) - Via Aldo Moro n. SNC, piano T-1
- Trattasi di porzione di fabbricato industriale ubicato nell'area industriale di Rondissone, vicino all'ingresso autostradale A4 Torino-Milano, dotato di piazzale esterno per carico/scarico merci e parcheggio funzionale adiacente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 925, Sub. 3, Categoria D7 ed al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 925, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona di P.R.G.C.: S.U.E. 11 - Aree sottoposte a procedura di intervento tramite Strumento Urbanistico Esecutivo - art. II.1.2 NTA Zona di P.R.G.C.: Area 5125 - Aree produttive di nuovo impianto - art. III.4.3 C Classe geologica IIB.

**Prezzo base d'asta: € 216.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rondissone (TO) - Via Aldo Moro n. SNC, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 925, Sub. 3, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 925, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	700,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta in buono stato conservativo e le finiture sono recenti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato industriale ubicato nell'area industriale di Rondissone, vicino all'ingresso autostradale A4 Torino-Milano, dotato di piazzale esterno per carico/scarico merci e parcheggio funzionale adiacente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

