

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. AUGUSTO SALUSTRI

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 20/10/2023 ore 9.15

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 76/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

rappresentata da

Avv. MIRKA MILANO Corso Re Umberto I n.1 IVREA 10015

(Creditrice Procedente)

CONTRO

[REDACTED]

(Debitore Esecutato)

Unità immobiliari site nel

Comune di ANDRATE (TO)

LOTTO UNICO: PORZIONE di FABBRICATO COMMERCIALE

Via Guglielmo MARCONI n. 31/A piano 1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE

<u>TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> TRASCritto PRESSO Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 21/7/04/2023 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3112, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 1595 del 01/04/2023 (CFR. ALLEGATO 4)	
Quota colpita:	Pignorata la quota di 1/1 la quota di piena proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di ANDRATE 10010 (TO) Via GUGLIELMO MARCONI n.31/A
Identificativi a Catasto Fabbricati:	<u>LOTTO UNICO</u> BENE 1- Porzione di fabbricato commerciale uso Ristorante Foglio 14 Particella 603 sub. 23 Via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2 Categoria C/1 Classe 1 consistenza mq. 87 superficie catastale mq. 120 Rendita catastale Euro 2.138,75
VALORE MERCATO:	<u>LOTTO UNICO</u> BENE 1. PORZIONE di FABBRICATO COMMERCIALE uso Ristorante piani 1-2 <u>Euro € 86.400,00</u> (diconsi Euro <u>OttantaseimilaquattrocentoEuro,00</u>) <u>QUOTA PIGNORATA 1/1</u>
PREZZO BASE D'ASTA	<u>LOTTO UNICO - Euro</u> Prezzo base d'asta: <u>€ 86.400,00</u> (diconsi Euro <u>OttantaseimilaquattrocentoEuro,00</u>)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non esegutati:	<i>Nessuno</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme in quanto risulta esserci depositato in atti dalla Creditrice Procedente Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio Niccolo' Tiecco in data 27 aprile 2023 in Perugia</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Sussiste continuità.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Non sussistono vincoli di trasferibilità.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>L'unità immobiliare risulta LIBERA</i>
Nessune	NOTE CTU.



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dagli Avv. MIRKA MILANO Corso Re Umberto I n.1 IVREA
con Atto di precetto ingiuntivo notificato il 30/01/2023 intima il pagamento della
somma **25.592,58 Euro** con depositata formalità avanti all'Ufficio provinciale di
IVREA e Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota
di trascrizione del 21/04/2023 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3112,
ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO
Repertorio 1595 del 01/04/2023 (CFR. ALLEGATO 4), sottopone a pignoramento
immobiliare il seguente compendio immobiliare del [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/1 (QUOTA E DIRITTO)

Comune di ANDRATE (TO)
Via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2

LOTTO UNICO:
ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE 1: Porzione di fabbricato commerciale uso Ristorante

N.C.E.U. : Foglio 14 Particella 603 sub. 23 Categoria C/1 Classe 1

consistenza mq. 87 superficie catastale mq. 120

Rendita catastale Euro 2.138,75

che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni degli immobili suddescritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.400,00	17



INCARICO

All'udienza del 15/06/2023, il sottoscritto Arch. Chiarioni Augusta Lucia, con studio in Via Magellano, 1 - 10036 - Settimo Torinese (TO), email archi.a@virgilio.it, PEC a.chiarioni@architettitorinopec.it, Tel. 338 3582666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per mezzo telematico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato commerciale uso Ristorante ubicato a Andrate (TO) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 31/A, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel Comune montano di Andrate, con poco più di 450 abitanti e situato alla sommità della Serra Morenica di Ivrea, al crocevia con la Valle d'Aosta e con il Biellese.

Andrate, piccolo paese prealpino, vanta un passato di terra di confine, in cui si è sviluppata un'economia agro-pastorale di sussistenza e di attività artigianali e la presenza di pochi servizi, la cui connessione veicolare con i territori limitrofi è resa possibile unicamente dalla SP 73. Motivo di richiamo è invece il paesaggio, la storia e la cultura delle popolazioni alpine.

Trattasi di un immobile di tipo commerciale ad uso ristorante sito alle porte del paese, a pochi passi dal centro, con vista aperta e panoramica. Questa proprietà si inserisce al piano primo di un fabbricato a più livelli che affaccia su via, la Via Marconi, da cui si accede, attraverso una scala esterna all'unità commerciale costituita da un terrazzo panoramico esterno di circa 50 mq. e da locali interni di circa 135 mq. complessivi.

Porzione immobiliare al piano primo a destinazione commerciale, composta da cinque locali quali bar, due sale somministrazione, una cucina con una dispensa, inoltre un deposito, due disimpegni, due bagni, ripostiglio e terrazzo con annessa centrale termica al piano secondo riportata Catasto Fabbricati del Comune di ANDRATE come segue:

Foglio 14 Particella 603 sub. 23 Via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2

Categoria C/1 Classe 1 consistenza mq. 87 superficie catastale mq. 120

Rendita catastale Euro 2.138,75

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato commerciale uso Ristorante ubicato a Andrate (TO) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 31/A, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dagli accertamenti esperiti in data 12/09/2023 si è appurato che, alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 21/04/2023 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3112, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 1595 del 01/04/2023 (Cfr. allegato 4), l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta in piena proprietà alla [REDACTED], Proprietà per 1/1 (QUOTA E DIRITTO) in virtù di Con Atto di Compravendita del Notaio PRESBITERO UGO Repertorio 44555/17680 del 04/12/2008 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 18/12/2008 - Registro Particolare 8049 Registro Generale 10925 (Cfr. allegato 3), relativamente alle unità immobiliari site nel Comune di ANDRATE' (TO), Via GUGLIELMO MARCONI n. 31/A Piano 1-2 riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 14 particella 603 subalterno23.

[REDACTED] Risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] (Cfr. allegato 5)

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante con un terrapieno, un vano scala esterno comune, l'unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati Comune di Andrate al Foglio 14 mappale 603 sub. 14 e la Via Guglielmo Marconi con annessa centrale termica al piano secondo confinante con l'unità immobiliare sopradescritta e il vano scala esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI COMMERCIALI	125,00mq	135,00mq	1	135,00mq	2,90m	1-2
TERRAZZO	50,00mq	50,00mq	0,50	25,00mq	0,00m	1
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2002 al 03/05/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 382, Sub. 11 Categoria F2 Graffato 12
Dal 03/05/2002 al 26/09/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 382, Sub. 11 Categoria F2 Graffato 12
Dal 26/09/2006 al 15/11/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 603, Sub. 11 Categoria F2 Graffato 12
Dal 15/11/2006 al 25/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 603, Sub. 11 Categoria F2 Graffato 12
Dal 25/06/2008 al 04/12/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 603, Sub. 15 Categoria C2 CUI Superficie catastale 116mq Rendita € 203,69
Dal 11/11/2008 al 06/03/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 603, Sub. 15 Categoria C2 CUI Superficie catastale 119mq

		Rendita € 208,96
Dal 04/12/2008 al 11/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 603 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 116 mq Rendita € 203,69
Dal 06/03/2009 al 12/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 603, Sub. 23 Categoria C1 Cl.1, Cons. 87 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.138,75 Piano 1-2

I dati censuari relativi alla suddetta unità immobiliare derivano dalle seguenti variazioni catastali:

* sono stati introdotti all'U.T.E. di Torino con denuncia di variazione ivi registrata in data 11 novembre 2008 n. 62503 protocollo n. TO0746118 al Catasto Fabbricati del Comune di ANDRATE come segue: Foglio 14 Particella 603 sub. 15 via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2 Categoria C/2 Classe U consistenza mq. 119 superficie catastale mq. 151 Rendita catastale Euro 208,96

* VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/03/2009 Pratica n. TO0146665 in atti dal 06/03/2009 DEPOSITORISTORANTE (n. 12239.1/2009) al Catasto Fabbricati del Comune di ANDRATE come segue: Foglio 14 Particella 603 sub. 23 via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2 Categoria C/1 Classe 1 consistenza mq. 87 superficie catastale mq. 120 Rendita catastale Euro 2.138,75

(Cfr. allegato 1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	603	23		C1	1	87	120mq	2138,75 €	1-2		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato manutentivo sia esterno che interno. L'immobile infatti risulta completamente ristrutturato con lavori eseguiti nel 2009.

PARTI COMUNI

Il vano scala esterno retrostante e il passaggio comune del fabbricato compendiante la porzione immobiliare riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 603 sub. 17 sono distinti nel Catasto Fabbricati con il subalterno 21 della predetta particella n.603, quale bene non censibile comune ai subalterni 17 e 19. La scala esterna del fabbricato compendiante le porzioni immobiliari sopradescritte è da distinguersi nel Catasto Fabbricati con il subalterno 22 della predetta particella n. 603, quale bene non censibile comune ai subalterni 23, 17 e 19.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per meglio comprendere le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna delle Unità immobiliari oggetto di pignoramento, e può così descriversi, viene allegata la planimetria catastale (Cfr. allegato 1), nonché, rilievo fotografico redatto dallo scrivente corredato di note didascaliche (Cfr. Fotografie allegato 2).

Il BENE UNICO di tipo commerciale, ad uso ristorante è stato oggetto di una ristrutturazione per cambio d'uso dei locali nel 2009.

Trattasi di ristrutturazione interna con rifacimento degli impianti e dei rivestimenti atta alla trasformazione dei locali di deposito in locali commerciali a ristorazione nel rispetto di tutte le normative vigenti atte all'uso.

L'immobile si sviluppa l piano primo ed è parte di una struttura edilizia addossata ad un terrapieno accessibile tramite una scala esterna rivestita in marmo e servoscala.

Trattasi di un immobile con strutture miste in muratura portante in mattoni pieni e murature a cassavuota e c.a orizzontamenti laterizi piani calpestabili.

L'immobile presenta un fronte libero principale di facciata ad intonaco, di colore giallo, prospiciente la via attraverso un terrazzo esterno piastrellato e coperto con una struttura lignea e pannelli in policarbonato.

Dal terrazzo si accede ai locali interni pubblici dalla cui zona bar si articolano i servizi, la cucina con dispensa e le sale di somministrazione alla zona di servizio con deposito e locali privati.

Le principali finiture interne possono così descriversi:

- le porte interne sono nuove di tipo legno tamburato;
- i bagni presentano rivestimento con piastrelle di colore beige chiaro e grigio con relativi sanitari, il wc pubblico ed è dotato di tazza a sedere a norma per disabili, oltre che lavabo con relative rubinetterie;
- tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco al civile.

L'unità oggetto di perizia è asservito dei seguenti impianti tecnici e precisamente ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto:

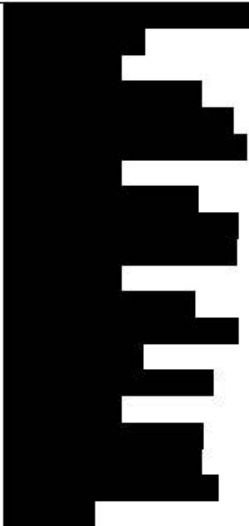
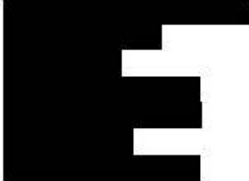
- l'impianto di riscaldamento recentemente realizzato è di tipo autonomo con caldaietta posta nel c.t. al piano secondoo;
- l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia a norma vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta LIBERO da persone cose e mobili.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2002 al 23/11/2006		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Redigente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Dottor SOUDAZ Gian Maria	23/02/2022	44861	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di IVREA	03/05/2022	5175	4402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2006 al 04/12/2008		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Redigente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dottor CIGNETTI Pierluigi Notaro in Ivrea	15/11/2006	199474	29926
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di IVREA	23/11/2006	10918	7381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2008 al 12/09/2023		ATTO di COMPRAVENDITA			
		Redigente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dottor Ugo PRESETERO, notaro in Cuorgnè	04/12/2008	44555	17680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di IVREA	18/12/2008	10925	8049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal depositato in atti, dalla Creditrice Procedente, della Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio Niccolò Tiecco in data 27 aprile 2023 in Perugia (Cfr. allegati 3 e 4), per l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA Nota di trascrizione del 21/04/2023 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3112, ATTO ESECUTIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 1595 del 01/04/2023 (Cfr. allegati 4- 5), le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano complessivamente in effetti in piena proprietà all'odierno debitore esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 (QUOTA E DIRITTO) in virtù di Con Atto di Compravendita del Notaio PRESBITERO UGO Repertorio 44555/17680 del 04/12/2008 trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA in data 18/12/2008 - Registro Particolare 8049 Registro Generale 10925 con il quale i Sig.ri [REDACTED]

Proprietà' 1/4, [REDACTED] Proprietà' 1/4, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/4 e [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/4 trasferivano gli immobili in oggetto per proprietà QUOTA E DIRITTO 1/1 cadauno per la propria quota.

Immobile pervenuto loro per quota di 1/4 di proprietà cadauno in virtù di Atto Compravendita a rogito del dottor CIGNETTI Pierluigi Notaio in Ivrea in data 15 novembre 2006 repertorio n. 199474/29926 registrato a Ivrea il 22 novembre 2006 al n. 4707 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 23 novembre 2006 ai nn. 10918/7381; con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/1 che trasferiva l'intera proprietà.

Alla quale il [REDACTED] Proprietà' 1/1 con atto di Compravendita a rogito Dottor SOUDAZ Gian Maria, notaio in Ivrea in data 3 maggio 2002 Repertorio 44861/16711 registrato ad Ivrea il 22 maggio 2002 al n. 1640 trascritto ad Ivrea in data 23 maggio 2002 ai nn. 5175/4402 trasferiva l'intera proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Imm. aggiornate al 12/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a IVREA il 26/02/2016

Reg. gen. 1256 - Reg. part. 113

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 22.848,26

Spese: € 8.039,05

Interessi: € 4.112,69

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 25/01/2016

N° raccolta: 138

ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a IVREA il 21/04/2023

Reg. gen. 3112 - Reg. part. 2575

Quota: 1/1

A favore di

Contro



Oneri di cancellazione

Note: Alla data odierna, alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il costo per i diritti della cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono l'importo della trascrizione del decreto di trasferimento che ammonta ad Euro 149,00 oltre il pagamento dei valori bollati pari a Euro 16,00 per ogni 4 pagine del decreto 4. Oltre che l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, compresa la voltura catastale, la predisposizione 17 di 22 dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, la presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per giurisdizione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto viene individuato tra gli edifici che presentano caratteri formali di minore interesse o fronti parzialmente compromessi per i quali gli interventi ammessi sono subordinati alla contestuale rimozione delle superfetazioni ed a conformare l'opera alle disposizioni di cui all'art. 49 delle NTA del PRGI - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I. approvato con D.G.R. n. 45 -16 153 del 22/06/1992 rettificata adottata con D.C.C. n. 22 del 15/05/2006 VARIANTE STRUTTURALE (ai sensi del com.4 dell'art. 17 L.R. 56/77)

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di ANDRATE (TO), in data 24/07/2023 si può riferire che per U.I. oggetto di perizia risultano negli archivi comunali i seguenti titoli autorizzativi:

- per lavori di ristrutturazione sul suddetto fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Andrate concessione edilizia in data 26 ottobre 2002 n. 806 protocollo n. 1664;
- che per varianti in corso d'opera alla sopracitata concessione è stato rilasciato permesso di costruire in data 9 ottobre 2007 n. 7/07 protocollo n. 2579;
- che sono state eseguite opere in variante al sopracitato permesso di costruire soggette a denuncia di inizio attività per le quali è stata presentata nei termini e con le modalità di legge la prescritta denuncia di inizio attività completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, denuncia acquisita agli atti del Comune di Andrate in data 16 maggio 2008 al n. 1398;
- infine per lavori di CAMBIO di DESTINAZIONE D'USO dei locali in COMMERCIALE è stata rilasciata dal Comune di Andrate Permesso di Costruire N. 2/09 in data 12 febbraio 2009 Pratica n. 30/08 2008.

Pertanto si evidenzia che a seguito del sopralluogo effettuato in data 24/07/2023, congiuntamente al Custode nominato, e la confrontanza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate all'ultimo progetto presentato risulta che il fabbricato è corrispondente a quanto depositato.



Non sussistono, per l'unità in oggetto, irregolarità edilizia contemplate dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia (Cfr. allegato 6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste un Certificato Energetico scaricabile al SIPEE Codice A.P.E 2019 203377 0004
(Cfr. allegato 8)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Porzione di fabbricato commerciale uso Ristorante ubicato a Andrate (TO) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 31/A, piano 1-2

Porzione immobiliare al piano primo a destinazione commerciale, composta da cinque locali quali bar, due sale somministrazione, una cucina con una dispensa, inoltre un deposito, due disimpegni, due bagni, ripostiglio e terrazzo con annessa centrale termica al piano secondo

riportata al Catasto Fabbricati del Comune di ANDRATE come segue:

Foglio 14 Particella 603 sub. 23 Via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2 Categoria C/1 Classe 1 consistenza mq. 87 superficie catastale mq. 120 Rendita catastale Euro 2.138,

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

Valore di stima del bene: € 86.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Andrate (TO) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 31/A, piano 1-2	160,00 mq	540,00 €/mq	€ 86.400,00	100,00%	€ 86.400,00
Valore di stima:					€ 86.400,00

Valore di stima: € 86.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Procedura	0	%
-----------	---	---

Tutto ciò valutato NON si effettuano DEPREZZAMENTI.

Valore finale di stima: € 86.400,00



Tutto ciò valutato in merito alle quotazioni di immobili simili per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 7), per il Comune di ANDRATE, secondo semestre dell'anno 2022, risultano delle quotazioni al metro quadro per "NEGOZI", in condizioni "NORMALI" da un minimo di 260,00 ad un massimo di € 520,00 al metro quadrato.

Inoltre dalle ricerche effettuate on line sui siti "IMMOBILIARE.IT", si rileva il prezzo medio per fabbricati simili presi in considerazione dagli annunci immobiliari in vendita nel medesimo territorio aggiornato giovedì 14 settembre 2023 applicando così il metodo del confronto di mercato. Pertanto, valutando attraverso un sistema dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ed il dato diretto del mercato del Borsino immobiliare in vendita si ricava un valore medio di mercato pertinente al caso in esame in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato, trattandosi di immobile completamente ristrutturato.

Considerato Valore OMI MAX ed i prezzi medi di Mercato determinano un valore di circa 540 Euro al mq.

Calcolando così il Valore di mercato più probabile del compendio oggetto di Stima:

BENE- Valore Immobile (540,00 €/mq x 160,00 mq mediati come da consistenza immobili) = pari a 86.400,00 €

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.

Settimo Torinese, li 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarioni Augusta Lucia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato commerciale uso Ristorante ubicato a Andrate (TO) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 31/A, piano 1-2

Porzione immobiliare al piano primo a destinazione commerciale, composta da cinque locali quali bar, due sale somministrazione, una cucina con una dispensa, inoltre un deposito, due disimpegni, due bagni, ripostiglio e terrazzo con annessa centrale termica al piano secondo

riportata al Catasto Fabbricati del Comune di ANDRATE come segue:

Foglio 14 Particella 603 sub. 23 Via Guglielmo Marconi n. 31/A piano 1-2 Categoria C/1 Classe 1 consistenza mq. 87 superficie catastale mq. 120 Rendita catastale Euro 2.138,

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

Prezzo base d'asta: € 86.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.400,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Andrate (TO) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 31/A, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo lo gila immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 603, Sub. 23, Categoria G1	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato manutentivo sia esterno che interno. L'immobile infatti risulta completamente ristrutturato con lavori eseguiti nel 2009.		
Descrizione:	Porzione immobiliare al piano primo a destinazione commerciale, composta da cinque locali quali bar, due sale somministrazione, una cucina con una dispensa, inoltre un deposito, due disimpegno, due bagni, ripostiglio e terrazzo con annessa centrale termica al piano secondo Trattasi di un immobile di tipo commerciale ad uso ristorante sito alle porte del paese, a pochi passi dal centro, con vista aperta e panoramica. Questa proprietà si inserisce al piano primo di un fabbricato a più livelli che affaccia su via, la Via Marconi, da cui si accede, attraverso una scala esterna all'unità commerciale costituita da un terrazzo panoramico esterno di circa 50 mq. e da locali interni di circa 135 mq. complessivi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ELENCO ALLEGATI:

1. **ALLEGATO 1** - ESTRATTO DI MAPPA relativo alle u.i oggetto di perizia, censita al Catasto Terreni del Comune di ANDRATE (TO) e Planimetria catastale e Visura (Aggiornamento al 14/09/2023)
2. **ALLEGATO 2** - RILIEVO FOTOGRAFICO - Rilievo fotografico corredato di note didascaliche (Aggiornamento al 23/01/2023)
3. **ALLEGATO 3** - N° 1 Copia Atto di provenienza.
4. **ALLEGATO 4** - ISPEZIONI Ipotecarie Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 12/09/2023)
5. **ALLEGATO 5** - Certificato esecutato.
6. **ALLEGATO 6** - Pratiche Edilizie pervenute da Ufficio Tecnico Comune di Mazzè (TO)
7. **ALLEGATO 7** - Altri allegati - LISTINI QUOTAZIONI VALORI OMI Comune di ANDRATE (TO) (Aggiornamento al 15/09/2023)
8. **ALLEGATO 8** - COPIA APE scaricato SIPEE.

