



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2024

**ASTE
GIUDIZIARIE**



PROCEDURA PROMOSSA DA:
rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Nardone
DEBITORE:

rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giuseppe Paolo di Vico, Alessandra Coletti Moia

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@ucislettibunopec.it

Publicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 141, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 141, corridoio comune, cantina sub. 139, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 75, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 82.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 119.550,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 118.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da _____, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 18/11/2019 al n. 5204, serie 3T (allegato 83).
Durata del contratto dal 01/02/2020 al 31/01/2023, prorogato fino al 31/01/2025. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentocottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerato che

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Si rimanda all'allegato 84.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprendente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 47,93
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,12
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore

- successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
 - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 141, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 141, corridoio comune, cantina sub. 139, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 75, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 82.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile, orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sintetici mente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 8.5).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e costi per complessivi € 119.550,00 (centodieciannovemilacinquecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 119.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 119.550,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.021,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	54,05
Riduzione per arrotondamento:	€	474,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 118.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 148, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 140, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 142, corridoio comune, cantina sub. 140, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 86.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	84,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In considerazione dell'irreperibilità degli occupanti, in data 25/06/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esprire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da persone, con presenza di arredi e manufatti vari in stato di obsolescenza.

Si precisa inoltre che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 risultava sussistere contratto di locazione registrato a Pinerolo il 20/11/2013 al n. 1456, serie 3T (allegato 87), nel quale risulta altresì riportata l'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 74.

Durata del contratto dal 01/11/2013 al 31/10/2017, prorogato fino al 31/10/2025. Canone annuo € 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 480,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51.306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, sede Milano (MI), c.f. 10811620961, contro



4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 88.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 105,34
Gestione riscaldamento:	€ 929,06

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° ft.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 148, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 140, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 142, corridoio comune, cantina sub. 140, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 379 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato a [redacted], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 86

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 89).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come demarcabile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.250,00 = € 105.000,00 (centocinquemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 105.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 105.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 948,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 1.034,40
Riduzione per arrotondamento:	€ 17,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 103.000,00

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 143, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 143, corridoio comune, cantina sub. 141, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 76, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 156.150,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 154.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo in data 12/07/2024 risultava il seguente stato di occupazione (allegato 91):

Alloggio e cantina

Occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 23/12/2014 al n. 4849, serie 3T.

Durata del contratto dal 01/01/2015 al 31/12/2018, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo

€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 65,00.

Autorimessa privata

Occupata da _____ in
forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/03/2015 al n. 1374, serie 3T.
Durata del contratto dal 01/03/2015 al 31/12/2018, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo
€ 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00.

Da informazioni assunte per il tramite del Custode Giudiziario, gli occupanti in data 04/10/2024 consegnavano le chiavi degli immobili in oggetto, che risultano all'attualità liberi da persone, con presenza di alcuni arredi e/o manufatti.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visita del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa a

realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 92.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

<u>Alloggio e cantina</u>	
Gestione ordinaria:	€ 225,61
Gestione riscaldamento:	€ 0,00
<u>Autorimessa privata</u>	
Gestione ordinaria:	€ 6,40

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che progressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIZZAZIONE PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 143, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 143, corridoio comune, cantina sub. 141, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 76, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 90.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile, orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c.a.; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 93).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.650,00 = € 143.550,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = 12.600,00

e così per complessivi € 156.150,00 (centocinquantesemilacentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 156.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 156.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.204,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	232,01
Riduzione per arrotondamento:	€	713,99

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 154.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 150, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 142, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 142, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraiato da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 74, autorimessa sub. 57, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 94.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 128.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 127.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

_____, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo
il 27/04/2016 al n. 2017, serie 3T (allegato 95).

Durata del contratto dal 01/06/2016 al 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2028. Canone annuo
€ 5.820,00 (cinquemilaottocentoventi/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 485,00, oltre
accanto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenda delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 96.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,12
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIZZAZIONE PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° ft.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 150, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 142, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 142, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 74, autorimessa sub. 57, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 94.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro, serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di c.a.; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 97).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.350,00 = € 117.450,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 128.250,00 (centoventottomiladuecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 128.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 128.250,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.065,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,12
Riduzione per arrotondamento:	€	178,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 127.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 152, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 144, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 152, corridoio comune a due lati, cantina sub. 143, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraiato da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 68, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 70, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 87, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 98.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m ²
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 69:	18,00 m ²
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 86:	16,00 m ²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

185

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 09/10/2017 al n. 4144, serie 3T (allegato 99).

Durata del contratto dal 01/10/2017 al 30/09/2021, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in

l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/risoluzione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Si rimanda all'allegato 100.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 0,00
Gestione riscaldamento: € 0,00

Autorimessa privata sub. 69

Gestione ordinaria: € 6,00

Autorimessa privata sub. 86

Gestione ordinaria:

€ 4,70

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSE PRIVATE
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 152, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 144, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 152, corridoio comune a due lati, cantina sub. 143, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 68, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 70, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 87, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 98.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile, orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c.a.; impianto elettrico intubato e graffato a muro, assenza di utenti impianti. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 101).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

Sviluppo VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come demaricabile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, con le segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.400,00 = € 121.800,00

autorimessa sub. 69 - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

autorimessa sub. 86 - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 142.200,00 (centoquarantaduemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 142.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



Alloggio, cantina e autorimesse	€ 142.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.134,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 11,06
Riduzione per arrotondamento:	€ 54,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 141.000,00

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano primo (2° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 149, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 149, corridoio comune, cantina sub. 147, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 102.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 21/12/2023 al n. 13369, serie 3T (allegato 103).

Durata del contratto dal 01/03/2024 al 28/02/2027. Canone annuo € 4.740,00 (quattromilasettecentoquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 395,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAYAMILDA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

- 4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,
a favore , contro

Importo ipoteca: € 181.866,00.
Importo capitale: € 90.933,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 104.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 654,95
Gestione riscaldamento:	€ 157,54

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che progressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno compute dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni compute sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano primo (2° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 149, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 149, corridoio comune, cantina sub. 147, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 379 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 743,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato a [redacted], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 102.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e stuccate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato mantentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 105).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

Sviluppo VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come demanibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 33,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.250,00 = \text{€ } 110.000,00$ (cento e decimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 110.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 110.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.522,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 812,49
Riduzione per arrotondamento:	€ 665,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 107.000,00

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 150, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 153, corridoio comune, cantina sub. 150, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 38, autorimessa sub. 40, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m², rendita 123,54 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 106.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 24,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 130.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il
06/09/2016 al n. 3885, serie 3T (allegato 107).

Durata del contratto dal 01/10/2016 al 30/09/2020, prorogato fino al 30/09/2024. Canone annuo
€ 5.880,00 (cinquemilaottocentocottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 490,00,
oltre acconto spese per complessivi mensili € 76,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), relativi

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla dissemina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile.

questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,
a favore , contro

Importo ipoteca: € 181.866,00.
Importo capitale: € 90.933,00.

Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce, oltre ad altri, esclusivamente l'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 39.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 108.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

, ricomprensente, tra l'altro, l'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 151.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 7,63

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIZZAZIONE PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 150, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 153, corridoio comune, cantina sub. 150, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 38, autorimessa sub. 40, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m², rendita 123,54 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 106.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile, orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di cts; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 109).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 24,00 x €/mq. 600,00 = 14.400,00

e così per complessivi € 130.500,00 (centotrentamilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 130.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 130.500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.370,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	7,63
Riduzione per arrotondamento:	€	122,37

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 129.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 153, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 145, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 146, corridoio comune a due lati, cantina sub. 145, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraiato da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, autorimessa sub. 39, rimpia carraia, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 110.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m ²
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 38:	19,00 m ²
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 85:	19,00 m ²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

213

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica del Giudice

Procedura esecutiva n. 2024/100/L.

promossa da:

contro:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 04/01/2019 al n. 58, serie 3T (allegato 111).
Durata del contratto dal 01/01/2019 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo € 3.600,00 (tre mila seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00.
Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui

l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/risoluzione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 112.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina
Gestione ordinaria: € 881,74
Gestione riscaldamento: € 0,00

Autorimessa privata sub. 38
Gestione ordinaria: € 5,82

215

Autorimessa privata sub. 85

Gestione ordinaria:

€ 6,78

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f) r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 153, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 145, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 146, corridoio comune a due lati, cantina sub. 145, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, autorimessa sub. 39, rampa carraia, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 110.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c.a.; impianto elettrico intubato e graffato a muro, assenza di utenti impiantati. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 113).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

Sviluppo VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come demaricabile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, con le segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00

autorimessa sub. 38 - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

autorimessa sub. 85 - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 146.000,00 (centoquarantaseimila00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 146.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



Alloggio, cantina e due autorimesse	€ 146.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.153,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 894,50
Riduzione per arrotondamento:	€ 952,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 143.000,00

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° Et.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 152, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, corridoio comune a due lati, cantina sub. 151, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 60, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 114.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 133.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da
, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo
il 17/03/2018 al n. 1469, serie 3T (allegato 115).
Durata del contratto dal 01/07/2018 al 30/06/2022, prorogato fino al 30/06/2026. Canone annuo
di € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre
accanto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando
inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerato che

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 116.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensivo, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 0,00
Gestione riscaldamento: € 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, deve

ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIZZAZIONE PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 152, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, corridoio comune a due lati, cantina sub. 151, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 60, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietari
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 114.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile, orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo buono.

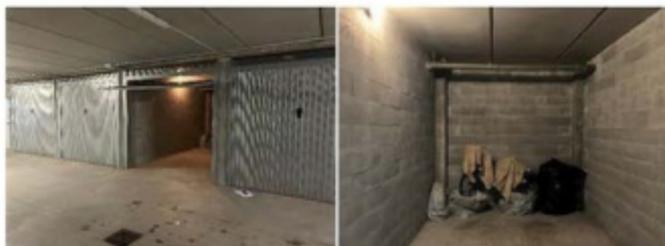


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sintetici erie quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cts; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 117).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 133.400,00 (centotrentatremilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 133.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

230

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.090,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,36
Riduzione per arrotondamento:	€	303,64

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 132.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 154, alloggio sub. 157, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 157, corridoio comune, cantina sub. 155, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 118.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 108.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 107.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo
il 24/03/2017 al n. 1483, serie 3T (allegato 119).

Durata del contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2021, prorogato fino al 31/03/2025. Canone annuo
€ 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre
acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando
inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le
tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune
informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAYAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino
- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la
destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

- 4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore _____, contro _____

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di _____, contro _____

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 120.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di _____, riacquiscente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 87,27
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 154, alloggio sub. 157, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 157, corridoio comune, cantina sub. 155, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vari, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-L, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 118.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e birzeeggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiera in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelocie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 121).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come demanibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 108.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 108.750,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 967,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 87,27
Riduzione per arrotondamento:	€ 695,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 107.000,00

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 164, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 156, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 158, corridoio comune, cantina sub. 156, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 122.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 84,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 130.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 22/01/2024 al n. 541, serie 3T (allegato 123), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Durata del contratto dal 01/05/2024 al 30/04/2027. Canone annuo € 5.040,00 (cinquemilaquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 420,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 80,00.

Si precisa che nel suddetto contratto risulta identificata autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 98, già locata ed occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato precedentemente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51.306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 124.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno compute dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni compute sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale

di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società _____, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

_____, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 164, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 156, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 158, corridoio comune, cantina sub. 156, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 379 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 122.

DESCRIZIONE:

Treatta di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 125).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 84,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.550,00 = \text{€ } 130.200,00$ (centotrentamila duecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 130.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 130.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.074,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 126,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 129.000,00

LOTTO 29

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 166, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 158, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 161, corridoio comune, cantina sub. 158, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2, intestato a **proprietà 1000/1000**.

Si rimanda all'allegato 126.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.450,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 116.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da _____, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 19/03/2014 al n. 861, serie 3T (allegato 127). Durata del contratto dal 01/03/2014 al 28/02/2018, prorogato fino al 28/02/2026. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAYAMILDA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12. Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro
249

Relazione estimativa di Consulente Tecnico del Giudice

Procedura esecutiva n. 2024/109/L.

promossa da:

contro:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore _____, contro _____

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di _____, contro _____

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 128.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 26,87

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società _____, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano secondo (3° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 166, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 158, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 161, corridoio comune, cantina sub. 158, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 379 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2, intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 126.

DESCRIZIONE:

Treatta di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 129).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0018 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma e riportante la classe energetica "D" (allegato 130).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVELUPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 87,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.350,00 = \text{€ } 117.450,00$ (cento diciassette mila quattrocentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 117.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei luoghi

- disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
 - sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con ammessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 117.450,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.011,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 e p.c.:	€ 26,87
Riduzione per arrotondamento:	€ 412,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 116.000,00

LOTTO 30

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 168, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 160, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 168, corridoio comune a due lati, cantina sub. 159, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato a [redacted], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 131.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [redacted], in forza di contratto di locazione registrato a Torino il 27/04/2023 al n. 3794, serie 3T (allegato 132). Durata del contratto dal 01/06/2023 al 31/05/2026. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 100,00. Si precisa che nel suddetto contratto risulta identificata autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 86, già locata ed occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato precedentemente. Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51.306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 133.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che progressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.c.p.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 168, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 160, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 168, corridoio comune a due lati, cantina sub. 159, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 131.

DESCRIZIONE:

Treatta di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico irrobusto sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 134).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 88,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.400,00 = \text{€ } 123.200,00$ (centoventitre mila duecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 123.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 123.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.039,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 161,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 122.000,00

LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terreno (1° f.l.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, alle coerenze: verde condominiale, particella 806 del Foglio 52, corte esclusiva sub. 162, vano scala, pianerottolo, vialetto di accesso, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 164, corridoio comune, cantina 162, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraiato da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-T;
- foglio 52 particella 879 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 135.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 91,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 133.650,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da _____, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 29/07/2016 al n. 3493, serie 3T (allegato 136).

Durata del contratto dal 01/07/2016 al 30/06/2020, prorogato fino al 30/06/2028. Canone annuo € 6.360,00 (seimilatrecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 530,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), relativi alle

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 137.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 481,12

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,77
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIZZAZIONE PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, alle coerenze: verde condominiale, particella 806 del Foglio 52, corte esclusiva sub. 162, vano scala, pianerottolo, vialetto di accesso, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 164, corridoio comune, cantina 162, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-T;
- foglio 52 particella 879 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 135.

DESCRIZIONE:

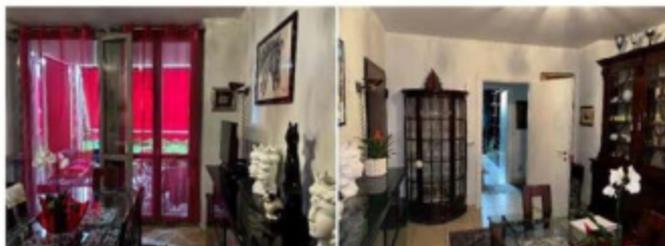
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro, serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di c.a.; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 138).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 91,00 x €/mq. 1.350,00 = € 122.850,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e costi per complessivi € 133.650,00 (centotrentatremilaseicentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 133.650,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.092,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	487,89
Riduzione per arrotondamento:	€	70,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	132.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 165, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 157, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 165, corridoio comune, cantina sub. 163, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 139.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 108.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 107.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da _____, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 06/07/2019 al n. 3175, serie 3T (allegato 140).

Durata del contratto dal 01/09/2019 al 31/08/2022, prorogato fino al 31/08/2024. Canone annuo € 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 380,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa inoltre che il conduttore risultava nella disponibilità di altra cantina pertinenziale all'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 166, in luogo di quella catastalmente abbinata all'unità oggetto della presente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziaro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51.306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 141.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 196,10
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che progressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 165, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 157, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 165, corridoio comune, cantina sub. 163, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 379 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 139.

DESCRIZIONE:

Treatta di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico irrobusto sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 142).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 108.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 108.750,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 967,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 196,10
Riduzione per arrotondamento:	€ 586,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 107.000,00

LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 163, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 164, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 166, corridoio comune, cantina sub. 164, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 143.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 89,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 111.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 109.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da
, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo
il 05/09/2012 al n. 538, serie 3T (allegato 144).

Durata del contratto dal 01/08/2012 al 31/07/2020. Canone annuo
€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre
acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando
inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le
tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune
informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMILDA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino
- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la
destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il
Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e

della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12. Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

282

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore _____, contro _____

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di _____, contro _____

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 145.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 386,20
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società _____

_____ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 163, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 164, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 166, corridoio comune, cantina sub. 164, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vari, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 143.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tirreggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiera in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelocie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico irrobusto sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 146).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0019 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma riportante la classe energetica "D" (allegato 147).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

Sviluppo VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del coerente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, con e segue:

mq. 89,00 x €/mq. 1.250,00 = € 111.250,00 (centoundicimiladuecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 111.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 111.250,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc...., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 980,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 386,20
Riduzione per arrotondamento:	€ 883,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 109.000,00

LOTTO 34

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 167, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 159, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 167, corridoio comune, cantina 165, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraiato da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 74, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 148.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 126.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 125.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da _____

_____ in forza di contratto di locazione
registrato a Pinerolo il 26/03/2018 al n. 1606, serie 3T (allegato 149).

Durata del contratto dal 01/05/2018 al 30/04/2022, prorogato fino al 30/04/2026. Canone annuo
5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre
accanto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa inoltre che il conduttore risultava nella disponibilità di altra cantina pertinenziale all'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 164, in luogo di quella catastalmente abbinata all'unità oggetto della presente.

Relativamente all'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 73, identificata nel suddetto contratto, si precisa che al momento del sopralluogo questa risultava occupata senza titolo da soggetto terzo che, a seguito di verbale del 04/10/2024 alla presenza del Custode Giudiziario, consegnava tutte le relative chiavi in suo possesso, rilasciando l'immobile.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visita del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima

convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.
Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscozione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 150.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 199,72

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5/ VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano secondo (3° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 167, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 159, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 167, corridoio comune, cantina 165, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 74, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 148.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro, serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 151).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 126.300,00 (centoventiseimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 126.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 126.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 200,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.055,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	206,08
Riduzione per arrotondamento:	€	38,92

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 125.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 35

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 169, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 161, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 162, corridoio comune a due lati, cantina sub. 161, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 152.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 123.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 122.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 25/10/2019 al n. 4808, serie 3T (allegato 153).

Durata del contratto dal 01/01/2020 al 31/12/2023, prorogato fino al 31/12/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre accento spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMIDA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche presso la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Convenzione integrativa alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/09/2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11/10/2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

Convenzione edilizia a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/09/2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11/10/2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 154.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che progressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 169, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 161, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 162, corridoio comune a due lati, cantina sub. 161, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 379 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 152.

DESCRIZIONE:

Treatta di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico irrobusto sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 155).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate conversioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 88,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.400,00 = \text{€ } 123.200,00$ (centoventitre mila duecento)00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 123.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 123.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc...., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.039,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 161,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 122.000,00