



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2024

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@architettitorinopec.it

LOTTO 36

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "I", 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. 170, alloggio sub. 173, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 173, corridoio comune, cantina sub. 171, 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. 98, corridoio comune, autorimessa sub. 100, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 99 (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 156.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m²

Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 147.600,00

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

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 Torino 3 il 02/02/2024 al n. 1094, serie 3T (allegato 157), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Durata del contratto dal 01/04/2024 al 31/03/2027. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 80,00.

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 et 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 158.

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:	€ 27,44

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 4,97
---------------------	--------

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**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8
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. 8

- con accesso dalla scala "I", 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. 170, alloggio sub. 173, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 173, corridoio comune, cantina sub. 171, 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. 98, corridoio comune, autorimessa sub. 100, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 99 (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 156.

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 dai civici 8-10 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 tinte 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 cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.

Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 159).

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 superficiaria 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. 88,00 x €/mq. 1.550,00 = € 136.400,00

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00

e così per complessivi € 147.600,00 (centoquarantasettemilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 147.600,00**

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, 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 **€ 147.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.161,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 32,41

Riduzione per arrotondamento:

€ 406,59

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

€ 146.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 37

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "I", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 180, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 172, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 174, corridoio comune, cantina sub. 172, 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 a due lati, autorimessa sub. 97, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 96 (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 160.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 113.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 112.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'alloggio e la cantina risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 21/10/2017 al n. 4385, serie 3T (allegato 161).

Durata del contratto dal 01/11/2017 al 31/10/2021, prorogato fino al 31/10/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Relativamente all'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 96, pur essendo identificata nel suddetto contratto, questa risultava di fatto occupata con contratto di locazione registrato successivamente a quello sopra riportato da Capano Guglielmo, nato a Taranto (TA) il 10/06/1980, c.f. CPNGLL80H10L049G.

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 et 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 162.

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:

Gestione riscaldamento:

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 517,46

€ 0,00

€ 5,15

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**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8
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. 8

- con accesso dalla scala "I", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 180, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 172, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 174, corridoio comune, cantina sub. 172, 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 a due lati, autorimessa sub. 97, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 96 (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;

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 160.

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 dai civici 8-10 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 tinte 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.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

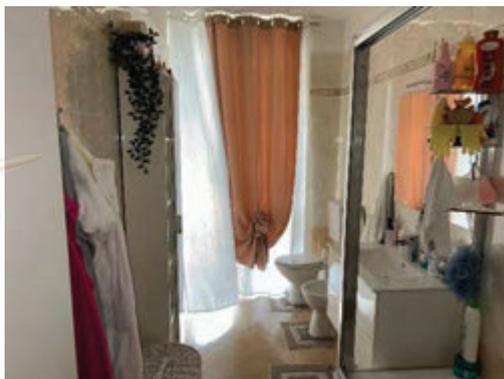
Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

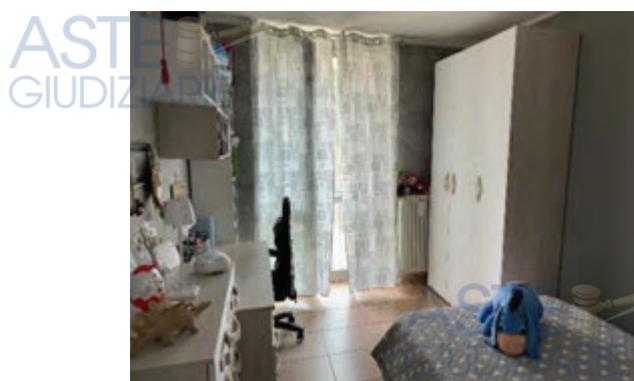
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

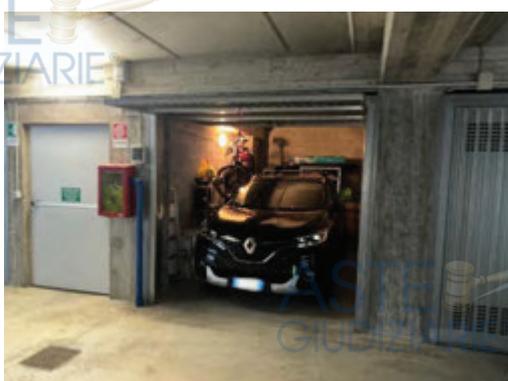


ASTE
GIUDIZIARIE®

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 cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.

Stato manutentivo: buono.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 163).

CLASSE ENERGETICA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 superficiaria 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 prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 83,00 x €/mq. 1.250,00 = € 103.750,00

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

e così per complessivi € 113.950,00 (centotredicimilanovecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 113.950,00**

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, 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 **€ 113.950,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 993,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 522,61

Riduzione per arrotondamento:

€ 434,39

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

€ 112.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 38

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "I", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 182, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 174, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 177, corridoio comune, cantina sub. 174, 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. 51, cantine subb. 131, 133, 125, 126, autorimessa sub. 53, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 175 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m², rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 164.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 84,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 23,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 127.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 126.000,00

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 20/01/2018 al n. 342, serie 3T (allegato 165).

Durata del contratto dal 01/04/2018 al 31/03/2022, prorogato fino al 31/03/2026. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, 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:

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/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 166.

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 in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 1,74

Gestione riscaldamento: € 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 7,88

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. 8
 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. 8

- con accesso dalla scala "I", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 182, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 174, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 177, corridoio comune, cantina sub. 174, 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. 51, cantine subb. 131, 133, 125, 126, autorimessa sub. 53, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 175 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m², rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati _____, proprietà
 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 164.

DESCRIZIONE:

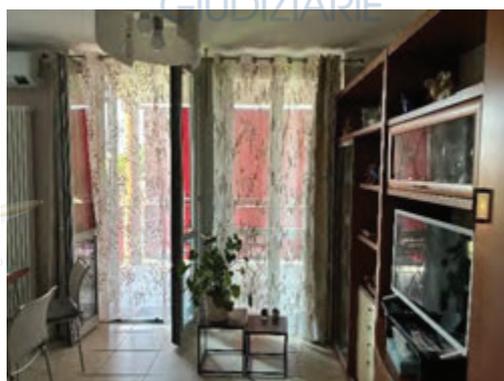
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della 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.

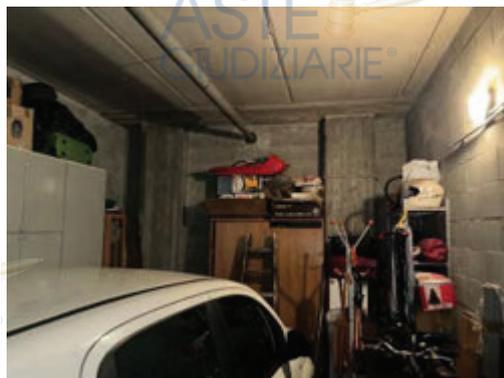


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne 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 cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 167).

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 superficiaria 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. 84,00 x €/mq. 1.350,00 = € 113.400,00

autorimessa - mq. 23,00 x €/mq. 600,00 = 13.800,00

e così per complessivi € 127.200,00 (centoventisettemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 127.200,00**

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, 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 **€ 127.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.059,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 9,62

Riduzione per arrotondamento:

€ 131,38

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

€ 126.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 39

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "P", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 184, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 176, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 184, corridoio comune a due lati, cantina sub. 175, 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. 96, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 177 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 97 (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 168.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 129.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 128.000,00

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 27/07/2017 al n. 3269, serie 3T (allegato 169).

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 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 170.

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 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: € 6,33

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. 8
 VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA
 PER LA PIENA PROPRIETÀ**

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "P", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 184, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 176, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 184, corridoio comune a due lati, cantina sub. 175, 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. 96, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 177 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 97 (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 168.

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 dai civici 8-10 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.

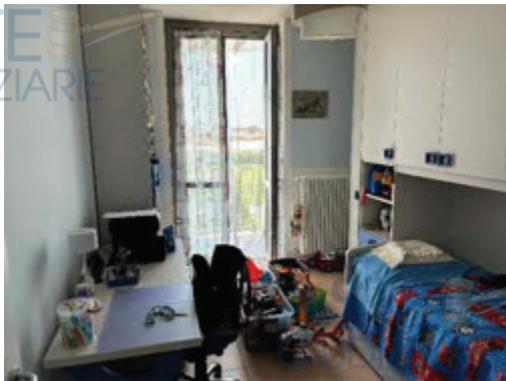
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

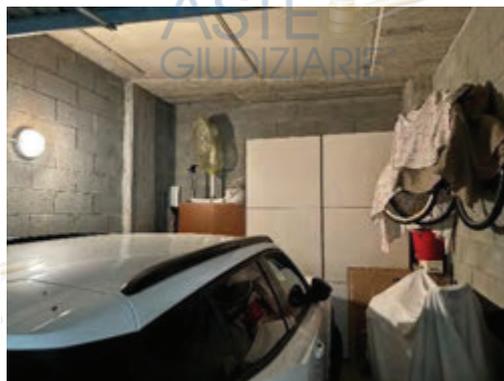


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne 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 cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 171).

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 superficiaria 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. 85,00 x €/mq. 1.400,00 = € 119.000,00

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

e così per complessivi € 129.800,00 (centoventinovemilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 129.800,00**

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, 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 **€ 129.800,00**

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:	€	1.072,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,33
Riduzione per arrotondamento:	€	721,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	128.000,00

LOTTO 40

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 183, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 175, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 183, corridoio comune, cantina sub. 181, 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. 57, autorimessa, sub. 74, autorimessa sub. 59, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 182 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 58 (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 172.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 122.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 121.000,00

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 01/02/2023 al n. 556, serie 3T (allegato 173).

Durata del contratto dal 01/07/2022 al 30/06/2025. Canone annuo € 5.160,00
(cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, 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 et 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 174.

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:	€ 12,26

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.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. 8
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. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 183, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 175, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 183, corridoio comune, cantina sub. 181, 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. 57, autorimessa, sub. 74, autorimessa sub. 59, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 182 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 58 (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 172.

DESCRIZIONE:

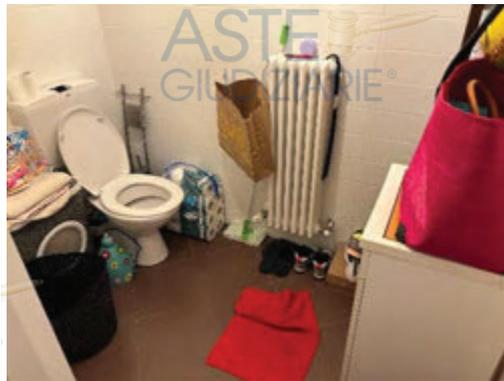
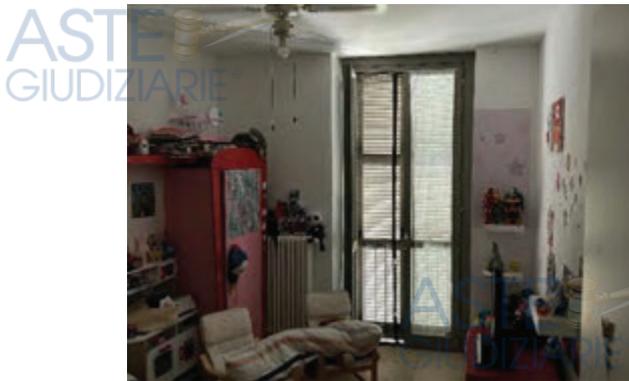
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della 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.

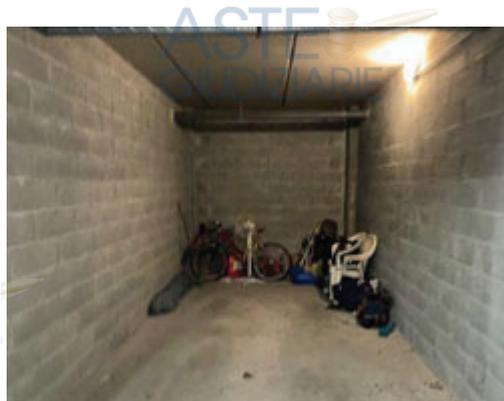


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne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



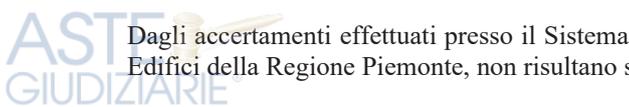


In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.

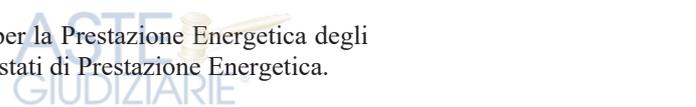


Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 175).

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 superficiaria 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. 83,00 x €/mq. 1.350,00 = € 112.050,00

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

e così per complessivi € 122.050,00 (centoventiduemilacinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 122.250,00**

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, 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 **€ 122.250,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.034,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 18,62

Riduzione per arrotondamento:

€ 197,38

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

€ 121.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 41

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 190, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 182, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 185, corridoio comune, cantina sub. 182, 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. 80, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 81 (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 176.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m²
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 124.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 123.000,00

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 Torino 3
il 21/12/2023 al n. 13376, serie 3T (allegato 177).

Durata del contratto dal 01/01/2024 al 31/12/2026. Canone annuo € 5.160,00
(cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto
spese per complessivi mensili € 95,00.

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/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 178.

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:	€ 106,51

Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 5,42
---------------------	--------

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**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8
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. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 190, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 182, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 185, corridoio comune, cantina sub. 182, 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. 80, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 81 (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 176.

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 dai civici 8-10 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

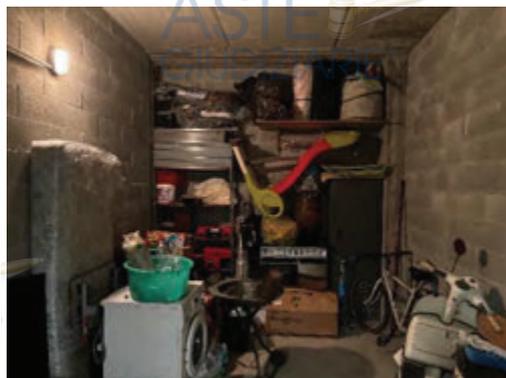


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne 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 cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 179).

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 superficiaria 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. 85,00 x €/mq. 1.350,00 = € 114.750,00

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

e così per complessivi € 124.350,00 (centoventiquattromilatrecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 124.350,00**

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, 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 **€ 124.350,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

360

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

€ 1.045,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 111,93

Riduzione per arrotondamento:

€ 193,07

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

€ 123.000,00

LOTTO 42

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 185, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 177, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 178, corridoio comune a due lati, cantina sub. 177, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 180.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.000,00

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 25/07/2017 al n. 3223, serie 3T (allegato 181).

Durata del contratto dal 01/08/2017 al 31/07/2021, prorogato fino al 31/07/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, poi rinegoziato ad annui 4.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa che, da informazioni assunte dal conduttore, il contratto di affitto risulta rinegoziato nel canone a seguito di rinuncia alla locazione dell'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 99.

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 et 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 182.

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 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 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 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**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8

**ALLOGGIO E CANTINA
PER LA PIENA PROPRIETÀ****in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 185, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 177, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 178, corridoio comune a due lati, cantina sub. 177, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 180.

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 dai civici 8-10 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.

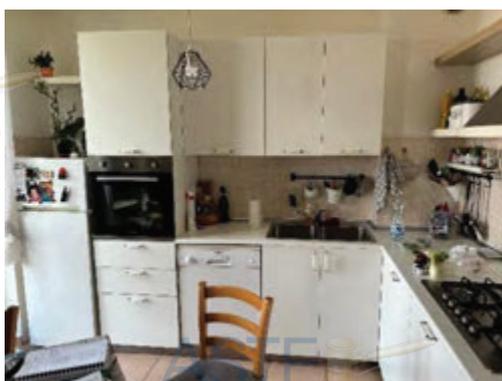
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

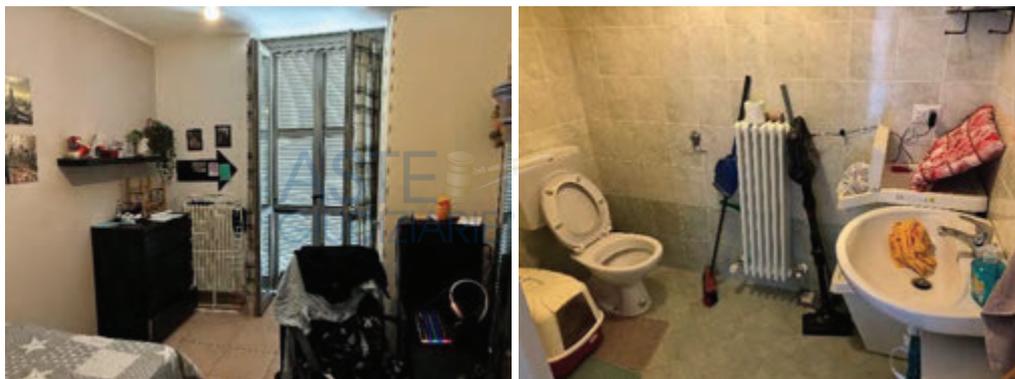
Stato manutentivo buono.





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 tinte 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 183).

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 superficaria 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 prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.400,00 = € 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 120.400,00**

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 e cantina

€ 120.400,00

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:

€ 1.025,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 375,00

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

€ 119.000,00

LOTTO 43

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 192, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 184, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, corridoio comune a tre lati, cantina sub. 183, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 184.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m²

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

€ 119.000,00

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

€ 117.000,00

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 30/11/2021 al n. 13784, serie 3T (allegato 185).

Durata del contratto dal 01/11/2021 al 31/10/2024. 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 precisa che nel suddetto contratto risulta altresì identificata l'autorimessa privata distinta dal C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 96, di fatto occupata dal su riportato conduttore, ma oggetto di precedente contratto di locazione a favore di soggetto terzo, e pertanto non viene ricompresa nel presente lotto.

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 et 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 186.

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 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 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 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**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8

**ALLOGGIO E CANTINA
PER LA PIENA PROPRIETÀ****in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 192, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 184, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, corridoio comune a tre lati, cantina sub. 183, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 184.

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 dai civici 8-10 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.

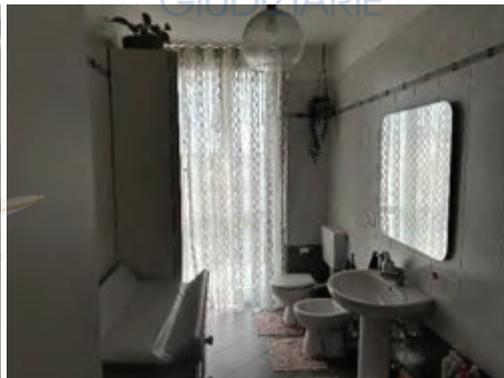
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

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 tinte 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 187).

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 superficaria 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:

mq. 85,00 x €/mq. 1.400,00 = € 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 119.000,00

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

€ 119.000,00

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:

€ 1.018,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 982,00

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

€ 117.000,00