

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Balma Marchis Michele Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	14
Dati Catastali	15

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	19

Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.	37



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 371.732,50	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1	39
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1.....	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T.....	40



All'udienza del 28/06/2024, il sottoscritto Geom. Balma Marchis Michele Andrea, con studio in Via Cappella Dell'Orco, 7 - 10085 - Pont Canavese (TO), email info@studiobalper.it, PEC michele.balma.marchis@geopec.it, Tel. 012 484722, Fax 012 484722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 7° 51' 42,558" E 45° 23' 11,058" N)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1 (Coord. Geografiche: 7° 51' 42,558" E 45° 23' 11,058" N)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T (Coord. Geografiche: 7° 51' 42,558" E 45° 23' 11,058" N)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Il bene n. 1, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale.

L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio.

Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna.

Il bene n.1 è rappresentato dai piani interrato, terra con cortile di pertinenza e primo Scale esterne distinte, collegano verticalmente i piani dei due blocchi.

L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Allegato N. 1 estratto catasto terreni

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Il bene n. 2, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale.

L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio.

Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna.

Il bene n.2 è rappresentato dal piano secondo, del blocco sul lato nord del lotto

L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ALLEGATO N.1 estratto catasto terreni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Il bene n.3, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale.

L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio.

Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna.

Il bene n.3 è rappresentato da un'area esterna ai beni N.1-2, adibita a parcheggio

L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Allegato N. 1 estratto catasto terreni

Allegato N.27 veduta aerea

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

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

Certificato notarile notaio Carlo Maria Canali, relativo a bene immobile della si.ra **** Omissis ****

Allegato N. 2 certificato notarile

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

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

Certificato notarile notaio Carlo Maria Canali, relativo a bene immobile della si.ra **** Omissis ****

ALLEGATO N.2 certificato notarile

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

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

Certificato notarile notaio Carlo Maria Canali, relativo a bene immobile della si.ra **** Omissis ****

ALLEGATO N.2 certificato notarile

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ALLEGATO N.6 trascrizione atto di acquisto

ALLEGATO N.22 estratto di matrimonio

ALLEGATO N.23 certificato di stato libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ALLEGATO N.6 trascrizione atto di acquisto

ALLEGATO N.22 estratto di matrimonio

ALLEGATO N.23 certificato di stato libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ALLEGATO N.6 trascrizione atto di acquisto

ALLEGATO N.22 estratto di matrimonio

ALLEGATO N.23 certificato di stato libero

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Il bene immobile n.1, fabbricato commerciale, comprensivo dell'area cortilizia esclusiva, confina con: il viale Guglielmo Marconi, la particella di terreno descritta al lotto 2 F.34n.206, la strada provinciale, la particella di terreno F. 34 n. 209

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Il bene immobile n.2, magazzino, confina con: il cortile, a piu lati, il bene immobile n.1

ALLEGATO N.1 estratto catasto terreni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Il bene immobile n.3, Terreno, confina con: il viale Guglielmo Marconi, la particella di terreno F.34n.210, la strada provinciale.

ALLEGATO N.1 planimetria catastale

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
sala ristorante	26,50 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	2,70 m	Terra
sala bar	20,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,70 m	Terra
cucina	17,50 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,70 m	Terra
dispensa	7,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,70 m	Terra
disimpegno	2,00 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	2,70 m	Terra
disimpegno	3,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,70 m	Terra
spogliatoio	2,00 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	2,70 m	Terra
bagno	3,00 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	2,70 m	Terra
Magazzino	10,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,90 m	Terra
servizio igienico	11,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,90 m	Terra
cortile	369,00 mq	369,00 mq	0,18	66,42 mq	0,00 m	Terra
sala ristorante	26,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,65 m	primo
sala ristorante	26,00 mq	35,50 mq	1	35,50 mq	2,65 m	primo
forno con area pizze	17,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,65 m	primo
servizio igienico	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,65 m	primo
spogliatoio	2,50 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,65 m	primo
balcone	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	primo



Magazzino	22,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	primo
Cantina	26,50 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,70 m	Sotterraneo 1
Totale superficie convenzionale:				339,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				339,43 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare, composta da due blocchi, il primo sul lato nord del lotto, costituito da due piani composti di: al piano terra: sala ristorante, sala bar, cucina, dispensa, disimpegno, disimpegno, spogliatoio, bagno; al piano primo: due sale ristorante, un'area pizze con dispensa, wc, spogliatoio, balcone sul lato sud, scala esterna di collegamento ai piani. Il secondo blocco, posto sul lato sud del lotto è costituito da due piani fuori terra composti di: al piano terra: magazzino, servizio igienico con disimpegno; al piano primo: magazzino, balcone, scala esterna di collegamento ai piani. Corte esclusiva al piano terra.

ALLEGATO N.3 BENE N.1 planimetria catastale

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
disimpegno	1,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,40 m	Secondo
disimpegno	4,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,40 m	Secondo
bagno	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,40 m	Secondo
disimpegno	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,40 m	Secondo
Magazzino	14,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,20 m	Secondo
Magazzino	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,20 m	Secondo
Magazzino	40,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,30 m	Secondo
balcone	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Secondo
ingresso	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,65 m	primo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare, al piano secondo del blocco sud, composta di: al piano secondo: disimpegno, disimpegno, bagno, disimpegno, magazzino, magazzino, magazzino a nudo tetto, scala interna; al piano primo: ingresso, balcone; al piano terra: scala esterna di collegamento.

ALLEGATO N.21 BENE N.2 planimetria catastale

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio	586,00 mq	586,00 mq	1	586,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				586,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				586,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno, costituito da parcheggio pubblico, esterno all'area recintata del locale commerciali descritti ai punti 1-2

ALLEGATO N.26 bene N.3 planimetria catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1993 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 05 86 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,57
Dal 06/11/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 28 mq Rendita € 115,69

		Piano T-1
Dal 06/11/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 7 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 28 mq Rendita € 34,71 Piano 1
Dal 05/12/2011 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1-2
Dal 05/12/2011 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 8 Categoria C1 Cl.1, Cons. 138 Rendita € 2.929,24 Piano S1-T-1-2
Dal 05/12/2011 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 97 Rendita € 120,23 Piano T-1-2

Le unità immobiliari, F.34 N.208/8 e 208/9 sono state generate dalle unità immobiliari F.34 N.208 sub 5-6-7, acquistate con atto notarile not. Cignetti Pierluigi in data: 06/04/2005 rep. 190156/276214 contro: EUROIMPIANTI S.R.L. con sede a Strambino, a favore di: **** Omissis ****

ALLEGATO N.4 visura storica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1993 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 05 86 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,57
Dal 06/11/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 28 mq Rendita € 115,69 Piano T-1
Dal 06/11/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 7 Categoria C2 Cl.U Superficie catastale 28 mq Rendita € 34,71 Piano 1

Dal 05/12/2011 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1-2
Dal 05/12/2011 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 8 Categoria C1 Cl.1, Cons. 138 Rendita € 2.929,24 Piano S1-T-1-2
Dal 05/12/2011 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 208, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 97 Rendita € 120,23 Piano T-1-2

Le unità immobiliari, F.34 N.208/8 e 208/9 sono state generate dalle unità immobiliari F.34 N.208 sub 5-6-7, acquistate con atto notarile not. Cignetti Pierluigi in data: 06/04/2005 rep. 190156/276214 contro: EUROIMPIANTI S.R.L. con sede a Strambino, a favore di: **** Omissis ****

ALLEGATO N.24 visura storica bene N.2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1976 al 30/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 80 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 94 50 Reddito dominicale € 15,38 Reddito agrario € 13,07
Dal 30/08/1993 al 15/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 05 86 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,57
Dal 15/06/2000 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 05 86 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,57
Dal 06/04/2005 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 05 86 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,57

Il terreno F.34 N.206 è stato generato dal frazionamento del F.34 N.80, acquistate con atto notarile not. Cignetti Pierluigi in data: 06/04/2005 rep. 190156/276214 contro: EUROIMPIANTI S.R.L. con sede a Strambino, a favore di: **** Omissis ****

ALLEGATO N.31 visura storica bene N.3

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	34	208	8		C1	1	138	288 mq	2929,24 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria depositata al catasto fabbricati, relativamente alla unità immobiliare F.34 n. 208/8, costituente il bene N.1, corrisponde con lo stato di fatto, con esclusione dell'esistenza di una veranda posta sul lato sud del blocco nord, non denuncia al catasto fabbricati. Data di sopralluogo: 27/08/2024.
Ai fini del trasferimento immobiliare, è opportuno fare una variazione catastale con inserimento della veranda.

Allegato N.4 visura catastale storica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

34	208	9		C2	U	97	114 mq	120,23 €	T-1-2	
----	-----	---	--	----	---	----	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

La planimetria depositata al catasto fabbricati, relativamente alla unità immobiliare F.34 n. 208/9, costituente il bene N.2, corrisponde con lo stato di fatto. Data di sopralluogo: 27/08/2024.

ALLEGATO N.24 visura storica bene N.2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	206				Seminativo	4	00 05 86 mq	3,03 €	2,57 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di particella di terreno censita al catasto fabbricati, priva di planimetria catastale. Data la destinazione a parcheggio, quale pertinenza dei fabbricati principali, dovrebbe essere censita la catasto fabbricati come area urbana.

ALLEGATO N.31 visura storica bene N.3

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

non risultano allo stato attuale, contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

non risultano allo stato attuale, contratti di locazione in essere

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

non risultano allo stato attuale, contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Il fabbricato commerciale, ha avuto come ultima destinazione ristorante. Al piano terra del blocco nord, sono ancora evidenti parte di arredi fissi, il bancone bar, la cappa di aspirazione della cucina. il tutto bisognoso di manutenzione ordinaria e pulizia con eliminazione di parte degli arredi obsoleti. I servizi igienici, si presentano in buono stato, previa pulizia e manutenzione ordinaria. I locali al piano primo, un tempo adibiti a sala ristorante con forno si presentano bisognosi di pulizia e manutenzione ordinaria.

Al piano terra, sul lato sud del blocco nord, è presente una veranda con struttura in metallo e vetrata, alquanto obsoleta e bisognosa di manutenzione.

Il blocco sud, facente parte della stessa unità immobiliare, è costituito al piano terra da magazzino con servizi igienici. Il tutto in buono stato di manutenzione. Al piano primo è ubicato un magazzino mansardato con arredamento residenziale. il tutto in buono stato di manutenzione. una scala esterna collega verticalmente i due piani.

ALLEGATI N.7-8-9-10-11-12-13 foto

ALLEGATO N.18 punti di ripresa fotografica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Il Bene N.2, magazzino, ha avuto come ultima destinazione accessorio al ristorante. Allo stato attuale, è utilizzato ai fini residenziali e occupato dal figlio di **** Omissis ****. Complessivamente si presenta in buono stato di conservazione, e adatto per una eventuale trasformazione d'uso in residenziale. L'accesso avviene attraverso scala interna tra primo e secondo piano, scala esterna tra piano terra e piano primo.

ALLEGATO N.13-14-15 foto

ALLEGATO N.18 punti di ripresa fotografica

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Il Bene N. 3, è un terreno adibito a parcheggio.

Un'area pavimentata con autobloccanti definita da cordolo in CA. allo stato attuale si presenta bisognosa di manutenzione ordinaria, pulizia, estirpazione erbacce.

ALLEGATO N.17 foto 36AB-37AB

ALLEGATO N.27 veduta aerea

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1**

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1**

Apparentemente non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Apparentemente non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Apparentemente non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Gli edifici, facenti parte della medesima unità immobiliare ma costituiti da due blocchi distinti, sono in muratura portante con orizzontamenti voltati al piano terra e presumibilmente in laterizio e putrelle ai piani superiori. Le coperture costituite da tetti con orditura lignea ricoperti da tegole curve in cotto sono in buono stato di conservazione e di recente rifacimento. Le pavimentazioni interne, sono in ceramica e in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni, di recente e buona fattura e in buono stato di conservazione. Le porte interne di tipo tamburato, sono in buono stato di conservazione. Le scale di collegamento tra i piani sono esterne, con gradini in parte in pietra e in parte in cls. L'impianto elettrico è sottotraccia, da rilevamento visivo pare di recente rifacimento, l'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento a acqua con caldaia a GPL. In allegato al certificato di agibilità, sono reperibili le certificazioni di esecuzione alla regola d'arte.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Il Bene N.2, posto al piano secondo del blocco nord è in muratura portante con orizzontamenti in laterizio e putrelle e parte a nudo tetto mansardato. Il tetto è con orditura lignea ricoperto da tegole. Le pavimentazioni interne, sono in ceramica, gli infissi esterni, sono di recente e buona fattura. Le porte interne di tipo tamburato. La scale interna è con gradini in pietra serizzo. L'impianto elettrico è sottotraccia, da rilevamento visivo pare di recente rifacimento, l'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento a acqua con caldaia a GPL. In allegato al certificato di agibilità, sono reperibili le certificazioni di esecuzione alla regola d'arte.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

L'area quale bene N.3, è costituita da parcheggio. Essa è costituita da pavimentazione in autobloccanti in CLS, presumibile sottofondo costituito da massiciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare quale Bene n.1, descritta non risulta occupata

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Occupato dal Figlio di **** Omissis ****

L'unità immobiliare quale Bene n.2, descritta risulta occupata dal figlio dell'esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare quale Bene n.3, descritta non risulta occupata

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 15/06/2000 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio	15/06/2000	54706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	17/07/2000	4614	3477
Dal 06/04/2005 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cignetti Pierluigi	06/04/2005	190156	27214
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/04/2005	2936	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ALLEGATO N.5 trascrizione provenienza
ALLEGATO N.6 atto di acquisto

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2000 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cignetti Pierluigi	06/04/2005	190156	27214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/04/2005	2936	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2000 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio	15/06/2000	54706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	17/07/2000	4614	3477
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ALLEGATO N.5 trascrizione provenienza
ALLEGATO N.6 atto di acquisto

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2000 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio	15/06/2000	54706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	17/07/2000	4614	3477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cignetti Pierluigi	06/04/2005	190156	27214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ivrea	14/04/2005	2936	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Ivrea il 14/04/2005
Reg. gen. 2937 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.000,00
Interessi: € 53.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Cignetti Pierluigi
Data: 06/04/2005
N° repertorio: 190157
N° raccolta: 27215

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Ivrea il 13/06/2024
Reg. gen. 4782 - Reg. part. 4019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% sulla base imponibile, oltre a imposta di bollo € 59, tassa ipotecaria € 35.

ALLEGATO N.19 ipoteca per mutuo
ALLEGATO N.20 atto giudiziario di pignoramento

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8,
PIANO 2-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Ivrea il 14/04/2005
Reg. gen. 2937 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.000,00
Interessi: € 53.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Cignetti Pierluigi
Data: 06/04/2005
N° repertorio: 190157
N° raccolta: 27215

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ivrea il 13/06/2024
Reg. gen. 4782 - Reg. part. 4019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% sulla base imponibile, oltre a imposta di bollo € 59, tassa ipotecaria € 35.

ALLEGATO N.19 ipoteca per mutuo
ALLEGATO N.20 atto giudiziario di pignoramento

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Ivrea il 14/04/2005

Reg. gen. 2937 - Reg. part. 456

Quota: 1/1

Importo: € 160.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 107.000,00

Interessi: € 53.500,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Cignetti Pierluigi

Data: 06/04/2005

N° repertorio: 190157

N° raccolta: 27215

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ivrea il 13/06/2024

Reg. gen. 4782 - Reg. part. 4019

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% sulla base imponibile, oltre a imposta di bollo € 59, tassa ipotecaria € 35.

ALLEGATO N.19 ipoteca per mutuo

ALLEGATO N.20 atto giudiziario pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Il fabbricato, risulta ubicata in zona urbanistica, come definita dal PRG (art. 32 NTA): BRIV: zona residenziale consolidata di impiano rurale in ambito urbano. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, attività artigianali, vendita al dettaglio, sportelli bancari e assicurazioni, alberghi, pensioni, locande, ristoranti.

Gli interventi ammessi sono i seguenti: ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti;

- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione;
- l'utilizzazione della SUL del sottotetto di edifici esistenti, in applicazione della L.R. 21/98 del 12/08/1998.

l'intera area oggetto di stima, è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 22/01/2004 n.42, art.54 N.T.A.)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Il fabbricato, risulta ubicata in zona urbanistica, come definita dal PRG (art. 32 NTA): BRIV: zona residenziale consolidata di impiano rurale in ambito urbano. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, attività artigianali, vendita al dettaglio, sportelli bancari e assicurazioni, alberghi, pensioni, locande, ristoranti.

Gli interventi ammessi sono i seguenti: ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti;

- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione;
- l'utilizzazione della SUL del sottotetto di edifici esistenti, in applicazione della L.R. 21/98 del 12/08/1998.

l'intera area oggetto di stima, è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 22/01/2004 n.42, art.54 N.T.A.)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Il terreno, bene N.3, risulta ubicata in zona urbanistica, come definita dal PRG (art. 32 NTA): SPP: aree per parcheggi pubblici. Destinazioni d'uso ammesse: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico, stazione autobus.

Area soggetta a vincolo paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 Art.54 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato oggetto di perizia, è stato edificato antecedentemente all'anno 1967. Per riportarlo alla consistenza attuale, si debbono considerare i titoli abilitativi di seguito elencati. In data 11/08/2011 è stata rilasciato il permesso di costruire n.11/003 per: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto.

In data 31/10/2011 con prot. 4382 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

In data 28/11/2011 con prot. 4825 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

In data 07/12/2011 con prot. 4988 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

Il certificato di agibilità, è stato rilasciato in data: 07/12/2011

APE del 30/11/2011, classe energetica: E

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo con verifica della corrispondenza grafica dei titoli abilitativi sopra citati e lo stato di fatto, non emergono difformità.

L'intera area è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 22/01/2004 n.42, art.54 N.T.A.)

L'APE (Attestato di Prestazione Energetica) risulta scaduto in data: 30/11/2021

ALLEGATO N.28 permesso di costruire

ALLEGATO N.29 certificato di agibilità

ALLEGATO N.31 APE bene N.1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato oggetto di perizia, è stato edificato antecedentemente all'anno 1967. Per riportarlo alla consistenza attuale, si debbono considerare i titoli abilitativi di seguito elencati. In data 11/08/2011 è stata rilasciato il permesso di costruire n.11/003 per: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto.

In data 31/10/2011 con prot. 4382 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

In data 28/11/2011 con prot. 4825 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

In data 07/12/2011 con prot. 4988 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

Il certificato di agibilità, è stato rilasciato in data: 07/12/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo con verifica della corrispondenza grafica dei titoli abilitativi sopra citati e lo stato di fatto, non emergono difformità.

L'APE (Attestato di Prestazione Energetica) risulta scaduto in data: 23/12/2021

ALLEGATO N.28 permesso di costruire

ALLEGATO N.29 certificato di agibilità

ALLEGATO N.32 APE bene N.2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I titoli abilitativi che legittimano il parcheggio di cui il bene N.3, sono i seguenti:

In data 11/08/2011 è stata rilasciata il permesso di costruire n.11/003 per: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto.

In data 31/10/2011 con prot. 4382 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

In data 28/11/2011 con prot. 4825 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

In data 07/12/2011 con prot. 4988 è stata presentata una DIA per variante al permesso di costruire n. 11/003 del 11/08/2011.

Il certificato di agibilità, è stato rilasciato in data: 07/12/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo con verifica della corrispondenza grafica dei titoli abilitativi sopra citati e lo stato di fatto, non emergono difformità.

ALLEGATO N.25 CDU

ALLEGATO N.28 permesso di costruire

ALLEGATO N.29 certificato di agibilità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1

Il bene n. 1, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.1 è rappresentato dai piani interrato, terra con cortile di pertinenza e primo Scale esterne distinte, collegano verticalmente i piani dei due blocchi. L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 208, Sub. 8, Categoria C1Valore di stima del bene: € 254.572,50

Il metodo di stima utilizzato è stata l'applicazione di un valore unitario per mq lordo. Il prezzo unitario, è stato ricavato tenendo conto dei seguenti parametri: la tipologia dell'edificio, la destinazione d'uso, l'eventuale surrogazione (la possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale con limitati interventi edilizi).

La recente ristrutturazione dell'intero edificio, gli impianti tecnologici.

I valori di mercato, riportati sul web, borsino immobiliare, OMI, osservatorio FIAIP, sono stati paragonati cercando una valutazione media.

Alla presente stima è stata affiancata una stima per capitalizzazione dei redditi ottenendo una valida mediazione sull'applicazione dei valori unitari.

Il valore unitario stimato, è stato altresì dedotto dalla simulazione di costruzione a nuovo degli edifici con applicazione dei valori di costruzione attuali deducendo: la vetustà delle strutture, gli adeguamenti tecnici e energetici, le manutenzioni, i ripristini.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1

Il bene n. 2, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.2 è rappresentato dal piano secondo, del blocco sul lato nord del lotto L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 208, Sub. 9, Categoria C2Valore di stima del bene: € 84.000,00

Il metodo di stima utilizzato è stata l'applicazione di un valore unitario per mq lordo. Il prezzo unitario, è stato ricavato tenendo conto dei seguenti parametri: la tipologia dell'edificio, la destinazione d'uso, l'eventuale surrogazione (la possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale con limitati interventi edilizi).

La recente ristrutturazione dell'intero edificio, gli impianti tecnologici.

I valori di mercato, riportati sul web, borsino immobiliare, OMI, osservatorio FIAIP, sono stati paragonati cercando una valutazione media.

Alla presente stima è stata affiancata una stima per capitalizzazione dei redditi ottenendo una valida mediazione sull'applicazione dei valori unitari.

Il valore unitario stimato, è stato altresì dedotto dalla simulazione di costruzione a nuovo degli edifici con applicazione dei valori di costruzione attuali deducendo: la vetustà delle strutture, gli adeguamenti tecnici e energetici, le manutenzioni, i ripristini.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T

Il bene n.3, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.3 è rappresentato da un'area esterna ai beni N.1-2, adibita a parcheggio L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 206, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 35.160,00

Il metodo di stima utilizzato è stata l'applicazione di un valore unitario per mq lordo. Il prezzo unitario, è stato ricavato tenendo conto dei seguenti parametri: terreno non edificabile, adibito a parcheggio necessario agli standards urbanistici della destinazione d'uso del fabbricato principale, pavimentazione con relativa preparazione

La recente ristrutturazione dell'intero edificio, gli impianti tecnologici.

I valori di mercato, riportati sul web, borsino immobiliare, OMI, osservatorio FIAIP, sono stati paragonati cercando una valutazione media.

Alla presente stima è stata affiancata una stima per capitalizzazione dei redditi ottenendo una valida mediazione sull'applicazione dei valori unitari.

Il valore unitario stimato, è stato altresì dedotto deducendo: la vetustà, le manutenzioni e ripristini della pavimentazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T- 1	339,43 mq	750,00 €/mq	€ 254.572,50	100,00%	€ 254.572,50
Bene N° 2 - Magazzino Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1	112,00 mq	750,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00

Bene N° 3 - Terreno Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T	586,00 mq	60,00 €/mq	€ 35.160,00	100,00%	€ 35.160,00
Valore di stima:					€ 373.732,50

Valore di stima: € 373.732,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
censimento al Ct e CF veranda	1500,00	€
APE attestati di Certificazione energetica	500,00	€

Valore finale di stima: € 371.732,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ai fini della vendita dei beni oggetto di stima, deve essere aggiornata la planimetria catastale per l'inserimento della veranda al piano terra del fabbricato principale. Detta operazione consiste nella stesura di tipo mappale semplificato per l'aggiornamento della mappa e successiva variazione catastale per censimento della veranda al CF.

il costo totale di tutta l'operazione, è di circa € 1500 oltre accessori di legge.

Gli APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativi ai beni N.1 e 2, sono scaduti, ai fini del trasferimento, si dovrà procedere alla stesura di nuovi documenti. Il costo totale APE, è di circa € 500, oltre a oneri di legge. Gli importi sopra dedotti, sono stati riportati nel passivo del valore di stima.

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

Pont Canavese, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Balma Marchis Michele Andrea

ELENCO ALLEGATI:


82 di 40

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - estratto catasto terreni (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato notarile (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Bene N.1 planimetria castale (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica bene N.1 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - trascrizione atto di provenienza (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - trascrizione atto di acquisto (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 11 Foto - foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 12 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 13 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 14 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 15 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 16 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 17 Foto - Foto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 18 Foto - punti di ripresa fotografica (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - nota di iscrizione ipoteca (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - nota di trascrizione atto di pignoramento (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Bene N.2 planimetria catastale (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio eseguita (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - certificato di stato libero eseguita (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - visura storica bene N.2 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 25 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 26 Estratti di mappa - planimetria catastale (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 27 Google maps - veduta aerea (Aggiornamento al 18/09/2022)
- ✓ N° 28 Concessione edilizia - permesso di costruire (Aggiornamento al 11/08/2011)
- ✓ N° 29 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di agibilità (Aggiornamento al 07/12/2011)

- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - visura storica Bene N.3 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - APE bene N.1 208/8 (Aggiornamento al 30/11/2011)
- ✓ N° 32 Altri allegati - APE bene N.2 208/9 (Aggiornamento al 23/12/2011)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1

Il bene n. 1, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.1 è rappresentato dai piani interrato, terra con cortile di pertinenza e primo Scale esterne distinte, collegano verticalmente i piani dei due blocchi. L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 208, Sub. 8, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, risulta ubicata in zona urbanistica, come definita dal PRG (art. 32 NTA); BRIV: zona residenziale consolidata di impiano rurale in ambito urbano. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, attività artigianali, vendita al dettaglio, sportelli bancari e assicurazioni, alberghi, pensioni, locande, ristoranti. Gli interventi ammessi sono i seguenti: ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti; - restauro e risanamento conservativo; - manutenzione; - l'utilizzazione della SUL del sottotetto di edifici esistenti, in applicazione della L.R. 21/98 del 12/08/1998. l'intera area oggetto di stima, è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 22/01/2004 n.42, art.54 N.T.A.)

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1

Il bene n. 2, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.2 è rappresentato dal piano secondo, del blocco sul lato nord del lotto L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 208, Sub. 9, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, risulta ubicata in zona urbanistica, come definita dal PRG (art. 32 NTA); BRIV: zona residenziale consolidata di impiano rurale in ambito urbano. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, attività artigianali, vendita al dettaglio, sportelli bancari e assicurazioni, alberghi, pensioni, locande, ristoranti. Gli interventi ammessi sono i seguenti: ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti; - restauro e risanamento conservativo; - manutenzione; - l'utilizzazione della SUL del sottotetto di edifici esistenti, in applicazione della L.R. 21/98 del 12/08/1998. l'intera area oggetto di stima, è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 22/01/2004 n.42, art.54 N.T.A.)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T

Il bene n.3, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.3 è rappresentato da

un'area esterna ai beni N.1-2, adibita a parcheggio L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 206, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Il terreno, bene N.3, risulta ubicata in zona urbanistica, come definita dal PRG (art. 32 NTA): SPP: aree per parcheggi pubblici. Destinazioni d'uso ammesse: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico, stazione autobus. Area soggetta a vincolo paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 Art.54 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 371.732,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 371.732,50

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano S1-T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 208, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	339,43 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato commerciale, ha avuto come ultima destinazione ristorante. Al piano terra del blocco nord, sono ancora evidenti parte di arredi fissi, il bancone bar, la cappa di aspirazione della cucina. il tutto bisognoso di manutenzione ordinaria e pulizia con eliminazione di parte degli arredi obsoleti. I servizi igienici, si presentano in buono stato, previa pulizia e manutenzione ordinaria. I locali al piano primo, un tempo adibiti a sala ristorante con forno si presentano bisognosi di pulizia e manutenzione ordinaria. Al piano terra, sul lato sud del blocco nord, è presente una veranda con struttura in metallo e vetrata, alquanto obsoleta e bisognosa di manutenzione. Il blocco sud, facente parte della stessa unità immobiliare, è costituito al piano terra da magazzino con servizi igienici. Il tutto in buono stato di manutenzione. Al piano primo è ubicato un magazzino mansardato con arredamento residenziale. il tutto in buono stato di manutenzione. una scala esterna collega verticalmente i due piani. ALLEGATI N.7-8-9-10-11-12-13 foto ALLEGATO N.18 punti di ripresa fotografica		
Descrizione:	Il bene n. 1, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.1 è rappresentato dai piani interrato, terra con cortile di pertinenza e primo Scale esterne distinte, collegano verticalmente i piani dei due blocchi. L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano 2-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 208, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	Il Bene N.2, magazzino, ha avuto come ultima destinazione accessorio al ristorante. Allo stato attuale, è utilizzato ai fini residenziali e occupato dal figlio di **** Omissis ****. Complessivamente si presenta in buono stato di conservazione, e adatto per una eventuale trasformazione d'uso in residenziale. L'accesso avviene attraverso scala interna tra primo e secondo piano, scala esterna tra piano terra e piano primo. ALLEGATO N.13-14-15 foto ALLEGATON.18 punti di ripresa fotografica		
Descrizione:	Il bene n. 2, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno		

	di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.2 è rappresentato dal piano secondo, del blocco sul lato nord del lotto L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal Figlio di **** Omissis ****

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Romano Canavese (TO) - viale Guglielmo Marconi 8, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 206, Qualità Seminativo	Superficie	586,00 mq
Stato conservativo:	Il Bene N. 3, è un terreno adibito a parcheggio. Un'area pavimentata con autobloccanti definita da cordolo in CA. allo stato attuale si presenta bisognosa di manutenzione ordinaria, pulizia, estirpazione erbacce. ALLEGATO N.17 foto 36AB-37AB ALLEGATO N.27 veduta aerea		
Descrizione:	Il bene n.3, fa parte di un intero lotto ad uso commerciale. L'intero lotto è costituito da due blocchi separati con cortile di pertinenza esclusivo interamente recintato e con accesso carraio, oltre a un terreno di pertinenza adibito a parcheggio. Il primo blocco, sul lato nord dell'intero complesso è a tre piani fuori terra oltre a una porzione interrata. Il secondo blocco, di dimensioni inferiori, è ubicato sul lato sud del lotto e si erige a due piani fuori terra con scala esterna. Il bene n.3 è rappresentato da un'area esterna ai beni N.1-2, adibita a parcheggio L'intera area, è ubicata esternamente al concentrico dell'abitato principale di Romano Canavese, in zona residenziale consolidata di impiano rurale. Gli immobili oggetto di stima, erano adibiti a ristorante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Ivrea il 14/04/2005
Reg. gen. 2937 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.000,00
Interessi: € 53.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Cignetti Pierluigi
Data: 06/04/2005
N° repertorio: 190157
N° raccolta: 27215

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Ivrea il 13/06/2024
Reg. gen. 4782 - Reg. part. 4019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8, PIANO 2-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Ivrea il 14/04/2005
Reg. gen. 2937 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.000,00
Interessi: € 53.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Cignetti Pierluigi
Data: 06/04/2005
N° repertorio: 190157
N° raccolta: 27215

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ivrea il 13/06/2024
Reg. gen. 4782 - Reg. part. 4019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMANO CANAVESE (TO) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 8,
PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Ivrea il 14/04/2005
Reg. gen. 2937 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.000,00
Interessi: € 53.500,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Cignetti Pierluigi
Data: 06/04/2005
N° repertorio: 190157
N° raccolta: 27215

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ivrea il 13/06/2024
Reg. gen. 4782 - Reg. part. 4019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura