# TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

## DR.SSA XXXXXXXXXXXXXXX

*Udienza ex Art. 569 C.P.C. al* ***02/10/2026 ore 10.00***

# CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

*nel* ***Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 50/2026***

PROMOSSA DAL

***Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxx***

*Rappresentato e difeso dall'Avv. xxxxxxxxxxxxx*

*e-mail pec: xxxxxxxxxxxxx*

*(Creditore Procedente)*

CONTRO IL SIG.

***Xxxxxxx xxxxxx***

*Nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxx, proprietà per 1/1*

*residente nel Comune di xxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxx*

*(Debitore Esecutato)*



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

# SOMMARIO

Quadro riassuntivo ..... 3
Sintesi accertamenti ..... 4
Incarico ..... 3
Premessa ..... 5
Descrizione ..... 6
Lotto Unico ..... 7
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 8
Titolarità ..... 9
Confini ..... 10
Consistenza ..... 11
Cronistoria Dati Catastali ..... 12
Dati Catastali ..... 13
Precisazioni ..... 14
Stato conservativo ..... 15
Parti Comuni ..... 16
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 25
Stato di occupazione ..... 26
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - VIA GAETANO AMATI n. 115 , 10078, scala E ..... 26
Provenienze Ventennali ..... 27
Formalità pregiudizievoli ..... 29
Normativa urbanistica ..... 30
Regolarità edilizia ..... 31
Vincoli od oneri condominiali ..... 32
Stima / Formazione lotti ..... 34
Riepilogo bando d'asta ..... 39
**Lotto Unico** ..... 39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2026 del R.G.E ..... 40
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.870,00** ..... 40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 41



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

# QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

***ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*** *TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 29/06/2022 AI N.RI R.G. N. 29186 - R.P. N. 21339 (CFR. ALLEGATO 10);*

| | |
|---|---|
| Quota colpita: | **Pignorata complessivamente la quota di 1/1 di proprietà.** |
| Indirizzo dei beni oggetto di perizia: | ***Comune di VENARIA REALE (TO)***<br>***Via Gaetano Amati n. 115, Scala E*** |
| Identificativi a Catasto Fabbricati *(N.C.E.U.)* | ***1) All'N.C.E.U. al Foglio 36, Particella 195, Sub. 1***<br>*(Cfr. allegato 3) (Cat. A/3 di classe 3, Consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale Totale 31 mq., Rendita Euro 131,70, Piano T - S1, Via Gaetano Amati n. 115, Scala E);* |
| VALORE DI MERCATO ATTUALE: | **LOTTO UNICO – così composto:**<br>*a)* *Alloggio* sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati. 115, scala E e, precisamente: l'alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) meglio distino con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra, ed è composto da ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno;<br>*b)* al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra;<br>***Euro 27.632,50*** *per la quota di 1/1 di proprietà* |
| PREZZO BASE D'ASTA | ***LOTTO UNICO***<br>***Euro 24.870,00*** *per 1/1 di proprietà* |



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

## *SINTESI ACCERTAMENTI*

| | |
|---|---|
| **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** | *Corrisponde* |
| **Comproprietari non esecutati:** | *Non sussistono comproprietari non esecutati.* |
| **Documentazione ex art. 567 cpc:** | *Conforme.* |
| **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:** | *Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.* |
| **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** | *Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.* |
| **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** | *Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.* |
| **Stato di occupazione:** | *Attualmente l'unità immobiliare oggetto di perizia, risultava libera e in totale stato di abbandono e, priva di occupanti.* |

***NOTE DEL C.T.U.***

*Si è rilevato che, vi sono irregolarità realizzate abusivamente e, dovranno essere ripristinate, con un costo stimato in circa Euro 500,00.*

*Le opere al momento non possono essere sanate.*



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

## INCARICO

All'udienza del 09/04/2026, il sottoscritto Geom. xxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxx - xxxxxxxxxx (xxx), email PEC xxxxxxxxxxx Tel. xxxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e, lo scrivente Esperto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, tramite deposito su fascicolo telematico, di accettazione incarico e giuramento in data del 09/04/2026.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), sito in Via Gaetano AMATI n. 115, scala E, oltre a relativo vano cantina pertinenziale, sito al piano Interrato;



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

## DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano AMATI n. 115, scala E;

Trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano interrato, ubicati nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati n. 115, Scala E, facente parte di uno stabile condominiale e, precisamente:

- l'alloggio oggetto di perizia, sito al piano Terreno (1° f.t.) meglio distino con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra, ed è composto da ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/06/2026.

- Custode delle chiavi: Dott. Carlo Dalla Chiesa Poma;

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.



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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Gaetano AMATI n. 115, scala e, meglio distinto con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra *(Cfr. allegato 11)*, ed è composto da ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno;

  - al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra *(Cfr. allegato 11).*



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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore esecutato:

- ***xxxxxx xxxxxxxxx*** (Proprietà 1/1)

  nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxx;

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

- ***xxxxxxx xxxxxxxx*** (Proprietà 1/1)

  nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxx;



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

## CONFINI

Alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.), ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), in Gaetano Amati n. 115, scala E, meglio distino con numero arabo“4” (quattro) nella planimetria del piano Terreno (1° f.t.) allegata al Regolamento di Condominio di cui infra *(Cfr. allegato 11)*, è posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: altra proprietà, Condominio di Via Gaetano Amati n. 115/F, androncino pedonale, vano scala, pianerottolo ed ancora vano scale;

al piano Interrato, vi è il vano cantina pertinenziale, meglio distinto con il numero “9” (nove) nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra *(Cfr. allegato 11)*, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: corridoio comune, altro vano cantina distinto con il n.ro “10”, sottosuolo altra proprietà, sottosuolo del Condominio di Via Gaetano Amati n. 115/F e, corridoio comune.



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

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alloggio | 21,45 mq | 29,50 mq | 1 | 29,50 mq. | 4,14 mt | T |
| Cantina | 6,04 mq | 7,52 mq | 0,20 | 1,50 mq. | 3,00 mt | S1 |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 31,00 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 31,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale (TO) al ***Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1*** *(Cfr. allegato 3)* risulta come segue:

- per costituzione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1, Partita 1288, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Rendita Lire 624;

- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1, Partita 1288, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Rendita Lire 255.000, Rendita Euro 131,70;

- per VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. TO0109085 in atti dal 16/05/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35481.1/2019), l'unità immobiliare risultava così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale (TO), al Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1, Sup. Totale 30 mq.;+

- per VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. TO0109085 in atti dal 16/05/2019 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35481.1/2019) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/2019, prot. n. TO0109085, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classamento: Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Via Gaetano Amati n. 115, Scala E, Piano S1-T, Sup. Totale 31 mq., intestata al (Sig. ***"xxxxxx xxxxxx"*** nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1).



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

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | ***36*** | ***195*** | ***1*** | | A/3 | 3 | 1,5 vani | 31 mq | 131,7 € | T-S1 | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente con il relativo custode, al momento si può riferire che, non vi è corrispondenza catastale.



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

## PRECISAZIONI

La vendita avendo ad oggetto unità facente parte di edificio condominiale – è altresì comprensiva della comproprietà di tutto ciò che per legge uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini, ed è fatta ed è fatta ed accettata sotto l'osservanza degli atti di statuizione di lottizzazione e regolamentazione dei rapporti rogito Notaio Giovanni Battista PICCO con verbale in data 22 giugno 1964, registrato a Torino il 13 luglio successivo al n. 1292, rilottizzazione dell'orinario lotto "E" e regolamentazione dei rapporti tra i nuovi lotti rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO con verbale in data 09 settembre 1967, Rep. n. 1179, registrato a Torino il 29 settembre 1967, registrato al n. 23977 *(Cfr. allegato 14)* e del Regolamento di Condominio depositato negli atti dello stesso Notaio con verbale in data 15 gennaio 1968, Rep. n. 2358/1430, registrato a Torino il 05/02/1968 al n. 4248, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data del 12/02/1968 ai n.ri 4935/6671 *(Cfr. allegato 11)*.

Quali statuizioni di lottizzazione, rilottizzazione, regolamentazione dei rapporti e Regolamento, parte compratrice si obbliga di osservare e fare osservare agli aventi causa, così come si obbliga di concorrere nella ripartizione delle spese condominiali in proporzione ai millesimi di spettanza quali risultanti dalle vigenti tabelle millesimali.

Con riferimento all'atto di rilottizzazione rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO con verbale in data 9 settembre 1967, sopraccitato, si richiamano in particolare le norme statuite nei capitoli "Porticati", "Fognature", "Servitù di passaggio attraverso il lotto "E/1", "Deroga alle distanze legali" e "Vincoli Edilizi" *(Cfr. allegato 14).*

Lo scrivente ha preso copia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Venaria Reale, relativo Certificato di Residenza e di stato Civile relativo al debitore esecutato *(Cfr. allegato 17)* da cui risulta quanto segue:

- Il Sig. ***"xxxxxx xxxxxxx"*** è nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx, risulta essere residente in Comune di xxxxxxxxx, in xxxxxxxxxxx n. xxxxxxxxx Scala xx e, risulta di stato libero.



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

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato si riferisce che, lo stato conservativo relativo all'alloggio oggetto di perizia, è in mediocri condizioni di manutenzione e di conservazione e, comunque nello stato orinario, senza aver effettuato nessun lavoro di ristrutturazione al suo interno.



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

## PARTI COMUNI

La vendita avendo ad oggetto unità facente parte di edificio condominiale – è altresì comprensiva della comproprietà di tutto ciò che per legge uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini, ed è fatta ed è fatta ed accettata sotto l'osservanza degli atti di statuizione di lottizzazione e regolamentazione dei rapporti rogito Notaio Giovanni Battista PICCO con verbale in data 22 giugno 1964, registrato a Torino il 13 luglio successivo al n. 1292, rilottizzazione dell'orinario lotto "E" e regolamentazione dei rapporti tra i nuovi lotti rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO con verbale in data 09 settembre 1967, Rep. n. 1179, registrato a Torino il 29 settembre 1967 al n. 23977 *(Cfr. allegato 14)* e del Regolamento di Condominio depositato negli atti dello stesso Notaio con verbale in data 15 gennaio 1968, Rep. n. 2358/1430, registrato a Torino il 05/02/1968 al n. 4248, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data del 12/02/1968 ai n.ri 4935/6671 *(Cfr. allegato 11).*

Quali statuizioni di lottizzazione, rilottizzazione, regolamentazione dei rapporti e Regolamento, parte compratrice si obbliga di osservare e fare osservare agli aventi causa, così come si obbliga di concorrere nella ripartizione delle spese condominiali in proporzione ai millesimi di spettanza quali risultanti dalle vigenti tabelle millesimali.

Con riferimento all'atto di rilottizzazione rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO con verbale in data 9 settembre 1967 *(Cfr. allegato 14)*, sopraccitato, si richiamano in particolare le norme statuite nei capitoli "Porticati", "Fognature", "Servitù di passaggio attraverso il lotto "E/1", "Deroga alle distanze legali" e "Vincoli Edilizi".

Sull'unità immobiliare oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonchè per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Antonio Maria MARROCCO in data del 15 gennaio 1968, Rep. n. 2358/1430, registrato a Torino il 05/02/1968 al n. 4248, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data del 12/02/1968 ai n.ri 4935/6671 *(Cfr. allegato 11), (Regolamento di Condominio prodotto in copia conforme all'originale, chiesto in copia all'Archivio Notarile di Torino)*.



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

***IN QUANTO ALLA RILOTTIZZAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI TRA STABILI FINITIMI FACENTI PARTE DEL COMPRESSORIO EDILIZIO***

Qui di seguito si riporteranno per intero e, in stralcio, alcuni articoli, relativamente alle norme e regole relativamente alla Rilottizzazione e Regolamentazione dei rapporti tra stabili di cui allegato alla presente *(Cfr. allegato 14)* rimandando alla lettura per intero del suddetto e, precisamente:

PARTE SECONDA – REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI FRA I LOTTI "A" – "B" – "C" – "D" – "E" – "F" – "G"

- Servitù –

Porticati –

*I porticati oggi costruiti nei lotti "A", "B", "C", "D", nonché quelli eventualmente costruendi nei fabbricati alti dei lotti "E" e "G" restano sin d'ora gravati della servitù di pubblico passaggio.*

Fognature –

*I lotti "A", "B", "C", "D" smaltiscono le acque bianche e nere rispettivamente attraverso il pozzo perdente e la fossa settica insistenti in parte nell'area di proprietà a cielo libero del lotto "B", ed in parte nell'area a cielo libero di proprietà del lotto "D"; detti lotti restano gravati della servitù di insistenze dei predetti manufatti comuni fra i lotti "A", "B", "C", "D".*

*Il lotto "F" potrà essere gravato solo nella fascia d'area che risulterà intercapedine derivata dal progetto di costruzione confinante con i lotti "A", "B", "C", "D", "E" della servitù di passaggio delle fognature che si immettono nei detti pozzi perdenti e fosse settiche.*

Servitù di passaggio attraverso il Lotto "E" –

*L'androne carraio costruendo nel lotto "E" resterà gravato della servitù perpetua passiva:*

- *Di passaggio pedonale e carraio in via normale a favore del Lotto "F", della servitù di passaggio carraio, in via eccezionale, per trasclochi, rifacimento materassi, sgombero, spazzature, lavori edili, servizio pompieristico a favore dei lotti "A", "B" e "C".*
- *La servitù suddetta è estesa al terreno di proprietà del Lotto "E" di comunicazione fra l'androne carraio e la strada privata X.*



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

Deroghe alle distanze legali –

*S'intendono derogate fra i lotti in oggetto le distanze legali previste dal Codice Civile in materia di costruzioni, tubi, cavi, luci e vedute e per tutto quanto altro occorra per ottenere il massimo sfruttamento edilizio dei lotti "E", "F", "G" ancora da costruire nonché quelle poste in essere fra i lotti "A", "B", "C", "D", con la costruzione dei lotti stessi come è oggi realizzata.*

Vincoli edilizi –

*Alla Società "xxxxxxxxxxxxxxx" ed ai Signori "xxxxxxxxxxxx", "xxxxxxxxxxxx" e "xxxxxxxxxxxx", è riservato il diritto che resta escluso dalla proprietà dei singoli lotti d'imporre al comprensorio in oggetto vincoli opponibili ai compratori o loro aventi causa, estendendoli con o senza corrispettivo anche a favore di terzi con destinazione o meno al Comune di Venaria Reale, anche per atto unilaterale, quali vincoli vengono esemplificati per aree a cortili, limitazioni in altezza di muri, passaggi e vie, cortili comuni indivisibili, arretramenti, zone a verde, aree non costruibili né in soprassuolo né in sottosuolo, ed in ogni altro vincolo edilizio richiesto o dal Comune di Venaria Reale o da privati al fine dello sfruttamento edilizio tanto del comprensorio in esame quanto d'immobili di proprietà di terzi; i predetti signori o società faranno proprii ogni eventuale indennità, rimborso spese, corrispettivi e profitti, sia in numerario, sia anche solo in incremento edificatorio, il tutto con la sola limitazione che tali vincoli non potranno comunque pregiudicare la volumetria, prevista dal citato progetto.*

*Alla Società "xxxxxxxxxx." ed ai Signori "xxxxxxxxx", "xxxxxxxxxx" e "xxxxxxxxxx" per le confrontanze che riguardano i passaggi privati oggi di loro proprietà, è ancora riservato il diritto, pure escluso dalla proprietà comune dei singoli lotti e delle vendite frazionate, di consentire a favore di proprietà di terzi il passaggio attraverso le strade private X-Y-Z con diritto di fare proprii eventuali profitti e corrispettivi.*

## *CAPITOLO II – REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI FRA I LOTTI E/1 – E/2 – E/3*

*Porticati –*

*I porticati oggi costruiti nei lotti E/1 et E/2 sono gravati di servitù di pubblico passaggio.*



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

***IN QUANTO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO***

Qui di seguito si riporteranno per intero e, in stralcio, il suddetto Regolamento di Condominio di cui allegato alla presente *(Cfr. allegato 11)* rimandando alla lettura per intero del suddetto e, precisamente:

S P E S E

Norma generale -

Le spese per la conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose e servizi comuni, o destinate all'uso comune dell'edificio, nonchè quelle per i servizi, parti, cose ed impianti elencati nel capitolo "parti comuni" ed ancora quelle per la assicurazione dell'edificio che l'assemblea deliberasse di stipulare contro i danni dell'incendio,gas, responsabilità civile, oltre a quelle attualmente in vigore e già stipulate, saranno ripartite fra i condomini nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa, fatto salvo quanto stabilito in via particolare negli articoli seguenti; tra dette spese comuni vanno incluse quelle per l'esecuzione dei lavori per rafforzamento, riparazione muri maestri in qualunque zona dell'edificio tali lavori occorrano, le riparazioni alle superfici, rivestimenti, cornici e cornicioni, dei prospetti esterni, i canoni ed i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato e che abbiano carattere di generalità non attribuibili cioè ad uno o più condomini.

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per innovazioni alle cose comuni, deliberate dall'assemblea con le norme dell'articolo 1120 C.C. e quelle che avendo carattere di indifferibilità e di urgenza sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo alle spese abbandonando o rinunziando alla comproprietà sulle cose anzidette.

- Obblighi particolari per i singoli condomini -

Ogni condomino deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nell'unità immobiliare di sua proprietà e così saranno a suo carico in via esemplificativa e non tassativa le spese per la rottura dei bagni, lavabi, davanzali e serramenti.

Ogni condomino è reponsabile dei danni e guasti co



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

munque arrecati per fatto proprio, imperizia od imprudenza propria o dovuta a familiari o persone alle sue dipendenze delle quali è tenuto a risponde - re.

Ogni condomino comproprietario è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni le cui omissioni possano danneggiare la stabilità ed il decoro dell'intero stabile.

- Spese relative all'ascensore -

Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'ascensore, parte comune dell'intero edificio, quali perimento per caso fortuito, di forza maggiore, fulmine, scoppio del gas e simili, saranno ripartite fra tutti i condomini nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella corrispondente alle quote di comproprietà e concorso spese generali.

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e funzionamento dell'ascensore saranno ripartite tra i condomini che usano del relativo impianto nelle proporzioni stabilite nella colonna B della tabella pedissequa; tra dette spese comuni vanno incluse quelle per le riparazioni ordinarie, cambio delle funi, revisioni mensili, contributi ENPI, e simili.

- Spese relative al consumo dell'acqua potabile ed al riscaldamento -

Per quanto in oggetto si richiama espressamente ciò che è statuito nella lottizzazione e regolamentazione dei rapporti di cui all'atto Picco 22.6.1964 e nella rilottizzazione e regolamentazione di rapporti di cui all'atto a rogito notaio Marocco in data 9 settembre 1967.

- Spese relative agli androncini pedonale e scala -

Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione sia ordinaria che straordinaria della scala e atrio di ingresso, saranno a carico dei condomini nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa, in ciò derogandosi all'articolo 1124 C.C..



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

- Maggiorazione speciale di quota spese -

Nel caso di uffici, studi, laboratori, e simili destinazioni di talune unità immobiliari, è in facoltà dell'amministratore di maggiorare sino ad un massimo del 100% le quote spese di ascensore e di pulizia scale per queste unità immobiliari in conseguenza dei maggiori oneri comportati dall'afflusso del pubblico rispetto a quello normale dell'abitazione privata.

La maggiorazione effettuata andrà ad imputarsi a favore delle quote degli altri condomini in proporzione alle rispettive competenze millesimali.

- Spese relative all'androncino pedonale e scale -

Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'androncino e scala, saranno a carico dei condomini nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa.

- Spese relative ai locali di portineria e servizio portierato -

La quota parte di spese relative ai locali di portineria e servizio portiere facente carico allo stabile in oggetto saranno ripartite fra i condomini nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa.

- Spese relative al pozzo perdente e fosse settiche -

Le spese relative al pozzo perdente saranno ripartite fra i condomini per la quota parte facente carico al condominio nelle proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa.

Le spese relative alle fosse settiche saranno ripartite in base al numero dei gabinetti siti in ciascuna unità immobiliare.

- Obblighi e diritti di condomini -

Per tutti i locali è vietata la destinazione ad alberghi, pensioni, sanatori, gabinetti per visite di malattie infettive e contagiose, agenzie di pegno,





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

sale da ballo, sedi di circoli ricreativi o di partiti politici, depositi infiammabili, industrie rumorose o causanti odori molesti; è vietato comunque farne uso contrario alla decenza.

E' permessa la locazione dei locali sotto l'osservanza dei vincoli e delle limitazioni su elencate.

Nei rapporti col condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario che ne risponde sempre davanti al condominio.

E' fatto divieto di vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile.

E' consentito l'uso della radio e della televisione secondo le vigenti norme.

E' consentita la tenuta di animali domestici purchè siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ai condomini, l'amministratore della casa, qualora si verificassero lamentele giustificate potrà proibire la permanenza di tali animali.

E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comune, tranne in caso di traslochi di durata non superiore ad un giorno.

Nell'area libera che non potrà essere ingombrata con depositi e banchi di lavoro, non potranno essere lavati panni, macchine od altro.

E' vietato depositare nel cortile biciclette, motoscooter e simili.

Nelle cantine e nei magazzini non possono custodirsi sostanze o merci puzzolenti ed insalubri, materiali esplosivi od infiammabili, che possano comunque pregiudicare l'incolumità dello stabile.

E' vietato stendere panni od altro nei balconi verso via.

E' vietato eseguire costruzioni o chiusure a veranda e simili anche provvisorie sui balconi e finestre e sui siti di uso comune.

E' proibito pure eseguire nell'interno dello stabile o negli alloggi lavori che modifichino la loro e



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

stetica o ne compromettano la stabilità salvo preventiva autorizzazione ottenuta dall'assemblea dei condomini.

Non si possono collocare vasi di fiori o piante sui balconi o sulle finestre se non muniti di conveniente riparo fisso contro la caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.

Avvenendo allagamenti per rigurgiti al piano delle fondamenta i comproprietari dovranno provvedere a loro carico alla pulizia delle singole cantine e magazzini, non appena avvenuto lo smaltimento per impedire cattive esalazioni che possano pregiudicare la salubrità dello stabile.

E' vietato battere tappeti, materassi, ecc. prima delle ore sette e dopo le ore undici antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dal regolamento di polizia urbana.

E' vietato spaccare legna o carbone in casa o sui balconi.

Non si potranno collocare esteriormente tubi per stufe e neppure canne per cucine, salvo solo in casi di emergenza, previa autorizzazione da chiedersi di volta in volta all'Amministratore del condominio che si riserva di accordarla o meno.

E' permesso collocare le antenne "a balconi" unicamente nella facciata secondaria.

E' consentita l'apposizione di targhe nei portoncini di ingresso purchè di tipo unico, da collocarsi in modo ordinato ed estetico a giudizio dell'Amministratore a cui dovranno essere preventivamente sottoposti per gli accordi del caso a garanzia di ogni buon fine.

E' vietato suonare pianoforti o altri strumenti musicali prima delle ore otto e dopo le ore ventitre.

Per dare feste da ballo che si protraggano oltre le ore ventitre è necessaria l'autorizzazione dell'amministrazione.

Per ogni norma relativa all'uso dei locali vale il regolamento degli inquilini vigente in Torino per

le case di civile abitazione.



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

## TABELLA MILLESIMALE

COLONNA " A " : quota comproprietà nelle parti comuni, concorso spese generali, diritto a voti nelle assemblee condominiali.

COLONNA " B " : quote concorso spese manutenzione ordinaria e funzionamento ascensore.

| Piano | Lotto | Col.A | Col.B |
|---|---|---|---|
| terreno | 4 | 27 | -- |
| primo | 15 | 59 | 14 |
| " | 16 | 80 | 22 |
| secondo | 29 | 59 | 28 |
| " | 30 | 80 | 44 |
| terzo | 43 | 59 | 42 |
| " | 44 | 80 | 66 |
| quarto | 57 | 59 | 55 |
| " | 58 | 80 | 87 |
| quinto | 71 | 59 | 69 |
| " | 72 | 80 | 109 |
| sesto | 85 | 59 | 83 |
| " | 86 | 80 | 132 |
| settimo | 99 | 59 | 96 |
| " | 10 | 80 | 153 |
| | | 1.000 | 1.000 |



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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati n. 115, Scala E e, precisamente:

- trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano interrato, ubicati nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati n. 115, Scala E, facente parte di uno stabile condominiale e, precisamente: l'alloggio meglio distino con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra *(Cfr. allegato 11)*, ed è composto da ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno;

- al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra *(Cfr. allegato 11)*.

L'alloggio di civile abitazione sito al piano Terreno (1° f.t.) *(Cfr. fotografie 01, 02, 03, 12 e 13)*, raggiungibile tramite androncino pedonale *(Cfr. fotografia 03)* e, risulta attualmente essere così composto:
- accesso da porta ad un battente in legno *(Cfr. fotografie 02 e 03)* dall'androncino pedonale, dove si accede ad un vano ingresso *(Cfr. fotografie 03)*;
- subito entrando, a destra, vi è un cucina - soggiorno *(Cfr. fotografie 06, 07, 08 e 09)*;
- frontalmente, troviamo un disimpegno *(Cfr. fotografie 03 e 04)*;
- dal disimpegno, vi è un bagno, dotato di aerazione naturale (Cfr. fotografia 05); il predetto bagno è dotato di lavabo, tazza a sedere e, di vasca da bagno.

Dal vano scala condominiale, scendendo il vano scala, arrivando al piano Interrato, percorrendo il corridoio comune, si trova vi il relativo vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, *(Cfr. fotografie 14, 15, 16 e 17)*.

Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:
- porta d'ingresso ad un battente in legno;
- i serramenti esterni sono in legno con vetri semplici, di vecchia fattura, da cambiare;
- porte interne in legno tamburato con vetro nella parte centrale, di vecchia fattura;
- tutti i pavimenti dell'alloggio sono realizzate con piastrelle in graniglia di marmo, della stessa tipologia e forma, di vecchia tipologia;
- il pavimento del bagno è realizzato con piastrelle ceramizzate di diversa tipologia e colore rispetto a quelle di tutto l'alloggio;
- tutte le pareti interne sono intonacate al civile; mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramizzate, fino ad un'altezza di 1,40 mt.;

L'alloggio oggetto di perizia è dotato di riscaldamento centralizzato ed è dotato di boiler elettrico posto nel locale bagno *(Cfr. fotografia 10)*.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in mediocre condizioni di manutenzione e conservazione.



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

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - ALLOGGIO UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GAETANO AMATI N. 115, SCALA E

L'immobile oggetto di perizia al momento del sopralluogo risultava libero.

L'alloggio e il vano cantina pertinenziale oggetto di perizia, risultava disoccupato, privo di occupanti al suo interno, in totale stato di abbandono.
Al suo interno, come vedasi dal rilievo fotografico, vi erano presenti mobili di vario genere, vestiti, etcc..



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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dai certificati in atti versati in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente *(Cfr. allegati 4 e successivi)*, risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 16/03/2026 ai numeri Rg. n. 11384, Rp. n. 8376 *(Cfr. allegato 10)*:

- con ***Atto di Compravendita in data del 24 dicembre 2019*** a rogito Notaio Dr. Paolo DEMARIA, Repertorio n. 147079, Raccolta n. 19973 *(Cfr. allegato 05, all'uopo acquisito in copia)*, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 17/01/2020 ai numeri Rg. n. 2039, Rp. n. 1525 *(Cfr. allegato 06)*, con il quale il Sig. *"xxxxxxxx" (nato a xxxx (xx) il xxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxx)* e, il Sig. *"xxxx xxxx" (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx)*, vendevano e trasferivano complessivamente la quota di piena proprietà, a favore dell'odierno debitore esecutato, Sig. ***"xxxxxx xxxxxxx"*** *(nato a xxx (xx) il xxxxx xxx, C.F. xxxxxxxxxxx) (odierno debitore esecutato)* che, accettava ed acquistava, l'unità immobiliare oggetto di perizia, facente parte dello stabile condominiale, sito nel Comune di Venaria Reale (TO), Via Gaetano Amati n. 115 scala E, (già 149): -) al piano Terreno (1° f.t.) alloggio contraddistinto con il n.ro arabo "4" (quattro), nella pianta del piano compresa nella citata planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra; -) vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, distinto con il numero "9" (nove), nella pianta del piano compresa nella citata planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra; l'u.i. è censita al C.F. al Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1;

- con ***Atto di Compravendita in data del 23 aprile 2010*** a rogito Notaio Dr.ssa Alessia SIBILLE, Repertorio n. 4929/4083, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 30/04/2010 ai numeri Rg. n. 17323, Rp. n. 11024 *(Cfr. allegato 07)*, con il quale il Sig. *"xxxxxxxxx" (nato a Torino (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx)* vendeva e trasferiva la quota di piena proprietà, a favore del Sig. *"xxxxxxxxxxxx" (nato a Mazzè (xx) il 07 aprile 1937, C.F.: xxxxxxxx)* e, il Sig. *"xxxxxxxx" (nato a xxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx)*, che accettavano ed acquistavano complessivamente la quota di piena proprietà, a favore del Sig. *"xxxxxxxxxxxxx" (la quota di 1/1 di nuda proprietà) e, a favore del Sig. "xxxxxx xxxxxxxx" (la quota di 1/1 di usufrutto)*, relativamente all'u.i. oggetto di perizia, censita al C.F. al Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1;



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

- con ***Atto di Compravendita in data del 09 novrembre 2007*** a rogito Notaio Dr.ssa Sandra BELIGNI, Repertorio n. 20970/9643, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 28/11/2007 ai numeri Rg. n. 65067, Rp. n. 38334 *(Cfr. allegato 08)*, con la quale la Sig.ra *"xxxxxxxxxxxxx xxxxx"* *(nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx)* vendeva e trasferiva la quota di piena proprietà, a favore del Sig. *"xxxxxx xxxxxxx"* *(nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx)*, che accettava ed acquistava complessivamente la quota di piena proprietà, relativamente all'u.i. oggetto di perizia, censita al C.F. al Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1;

- con ***Atto di Compravendita in data del 15 gennaio 1998*** a rogito Notaio Dr. Paolo DEMARIA, Repertorio n. 65701, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 06/02/1998 ai numeri Rg. n. 3871, Rp. n. 3107 *(Cfr. allegato 09)*, con la quale la Sig.ra *"xxxxx xxxxxxx"* *(nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxx)* vendeva e trasferiva la quota di piena proprietà, a favore della Sig.ra *"xxxxxxxxx"* *(nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx)*, che accettava ed acquistava complessivamente la quota di piena proprietà, relativamente all'u.i. oggetto di perizia, censita al C.F. al Fg. 36, P.lla 195, Sub. 1.



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 06/05/2026 *(Cfr. allegato 4)*, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Trascrizioni***

- **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

  Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 16/03/2026

  Reg. gen. 11384 - Reg. part. 8376 *(Cfr. allegato 10)*

  Quota: 1/1

  A favore di ***xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx*** *(con sede in xxxxxxxxxx), Codice fiscale: xxxxxxxx*);

  Contro ***xxxxxxxx xxxxx*** *(nato a xxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxx)*

  Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 2026 sono pari ad Euro 294,00.



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

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso il S.I.T del Comune di Venaria Reale (TO) *(Cfr. allegati 22 e 23)*, risulta che, il fabbricato condominiale compendiante l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta ricadere nelle seguenti aree normative e, precisamente:

Aree normative:

Tipo: B;

Numero: Br 5/4/5;

Distretto DR5;

NTA: Area normativa totalmente o parzialmente edificata.






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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale (TO), si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- *Permesso di Costruzione n. 725* del 19/11/1962 *(Cfr. allegati 18)*, da cui si è presa copia in stralcio;

- *Permesso di Costruzione n. 753* del 19/12/1962 *(Cfr. allegato 19)* da cui si è presa copia in stralcio;

- *Permesso di Costruzione n. 1132* del 07/09/1966, riguardante la variante al P.d.C. n. 753 *(Cfr. allegato 20)* da cui si è presa copia in stralcio;

- *SCIA in Sanatoria Prot. 7626* del 27/03/2019 (PE 000101/2019) *(Cfr. allegato 21)* da cui si è presa copia in stralcio.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sussiste corrispondenza catastale e, neanche con quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia, SCIA in Sanatoria e, si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie e precisamente:
- dal sopralluogo effettuato dallo scrivente e, dal rilievo fotografico *(Cfr. allegato 1)*, nonché con il confronto con l'ultima pratica presentata, ovvero al SCIA in Sanatoria del 2019, si riferisce che, all'interno dell'alloggio si è rilevato un tramezzo interno che, sembra che sia stato creato negli anni, dove in sostanza, si andava a creare un disimpegno (con una sup. interna netta pari a circa 3,32 mq.), creando un vano soggiorno/cucina, con una superficie interna netta di circa 13,46 mq. e, dove in sostanza nella pratica di SCIA il tecnico non lo menzionava e non lo riportava nemmeno graficamente nella relativa tavola progettuale.

Tali predette opere, non sono sanabili e, si dovrà ripristinare l'alloggio, come previsto nell'elaborato grafico allegato alla pratica di Scia in Sanatoria del 2019, il cui costo è da sostenere a carico del futuro aggiudicatario, stimabile in circa Euro 500,00.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile APE che, si allega alla presente *(Cfr. allegato 15)*;
- 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.



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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Da quanto è stato inviato allo scrivente Esperto dall'Amm.re di Condominio si riporta quanto segue *(Cfr. allegati 12 e 13)* in merito al debitore esecutato e, precisamente:

**Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica AGGIORNATO COME DA VERBALE ASSEMBLEA 23-02-2026,** *(Cfr. allegato 12)*

**Esercizio ordinario "2025":**

Proprietà: 107,20;

Spese ripetibili: 146,49;

Quota fissa acqua a presenza: 46,13;

Quota variabile acqua a presenza: 138,36;

Spese straordinarie Comprensorio: 101,99;

Movimenti personali: 12,39;

Totale gestione: 552,56;

Saldi di fine Es. precedente: 1.238,24;

**Saldo finale: € 1.790,80;**



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

***Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica Approvato in assemblea***

***Esercizio ordinario "2026"*** *(Cfr. allegato 13)*

Proprietà: 208,98;

Spese ripetibili: 148,50;

Quota fissa acqua a presenza: 46,67;

Quota variabile acqua a presenza: 146,67;

Totale gestione: 550,82;

Saldi di fine Es. precedente: € 1.790,80;

**Totale: Euro 2.341,62;**



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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Gaetano AMATI n. 115, scala E

Trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano interrato, ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati n. 115, Scala E, facente parte di uno stabile condominiale e, precisamente: l'alloggio meglio distino con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra *(Cfr. allegato 11)*, ed è composto da ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno; al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra *(Cfr. allegato 11)*;

Identificato al catasto Fabbricati - ***Fg. 36, Part. 195, Sub. 1***, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani *(Cfr. allegati 2 e 3)*;

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

Valore di stima del bene: € 27.632,50

***PREZZO BASE D'ASTA: € 24.870,00***

### *CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE*

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie – desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.



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

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

• dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio *(Cfr. allegato 16),* per il Comune di Venaria Reale, per la zona quivi individuata come "Periferica", nel secondo semestre dell'anno 2025, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 970,00 ad un massimo di € 1.450,00 al metro quadro;

• COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I.: Vetustà, Impianto di riscaldamento, Finitura, formano un Coefficiente correttivo di 0,75.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** – Alloggio sito al piano Terreno, oltre a relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, sito nel Comune di Venaria Reale (TO), Via Gaetano AMATI n. 115, scala E | 31,00 mq | 1.210,00 €/mq. x 0,75 | € 28.132,50 | 100,00% | € 28.132,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 28.132,50 |

Valore di stima: € 28.132,50

Dal valore di stima di Euro 28.132,50, bisogna sottrarre Euro 500,00:

Valore di stima pari ad *Euro 27.632,50*



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

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Stato d'uso e di manutenzione | 10,00 | % |

*Euro 27.632,50 bisogna sottrarre il 10% (pari ad Euro 2.763,25): Euro 24.869,25 arrotondato per eccesso ad Euro 24.870,00*

***PREZZO BASE D'ASTA: € 24.870,00***

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

Gassino Torinese, li 12/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. xxxxxxxxxxxx



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

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ***ALLEGATO 1)*** RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ ***ALLEGATO 2)*** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. OGGETTO DI PERIZIA, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 3)*** VISURA STORICA CATASTALE IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 4)*** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'ODIERNO DEBITORE ESECUTATO, SIG. *"xxxxxx xxxxxxx"*, aggiornato alla data 06/05/2026, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 5)*** *ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 24 DICEMBRE 2019* A ROGITO NOTAIO DR. PAOLO DEMARIA, REPERTORIO N. 147079, RACCOLTA N. 19973, IN COPIA, TITOLO CARTACEO;
- ✓ ***ALLEGATO 6)*** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL *17/01/2020 AI N.RI 2039/1525* IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 7)*** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL *30/04/2010 AI N.RI 17323/11024*, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 8)*** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL *28/11/2007 AI N.RI 65067/38334*,IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 9)*** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL *06/02/1998 AI N.RI 3871/3107*,IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 10)*** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL *16/03/2026 AI N.RI 11384/8376 (Atto Pignoramento Immobiliare)* IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 11)*** STATUIZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DEL 15/01/1968 A ROGITO NOTAIO DR. ANTONIO MARIA MARROCCO, REP. N. 2358, IN COPIA CONFORME, CON RELATIVE PLANIMETRIE ALLEGATE, COME DA RILASCIO DALL'ARCHIVIO NOTARILE DI TORINO;



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

- ✓ ***ALLEGATO 12)*** CONSUNTIVO RIPARTIZIONI PER UNITA', ESERCIZIO ANNO 2025 IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 13)*** PREVENTIVO RIPARTIZIONI PER UNITA', ESERCIZIO ANNO 2026 IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 14)*** Atto a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO con verbale in data 09 settembre 1967, Rep. n. 1179, in COPIA conforme, con relative planimetrie in copia;
- ✓ ***ALLEGATO 15)*** ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 16)*** QUOTAZIONI OMI IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 17)*** CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI STATO CIVILE, RELATIVO AL DEBITORE ESECUTATO, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 18)*** PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 725 DEL 19/11/1962, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 18_2)*** ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE, DEL 1962, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 19)*** PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 753 DEL 19/12/1962, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 19_2)*** ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE, DEL 1962, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 20)*** PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 1132 DEL 07/09/1966, PER VARIANTE, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 20_2)*** ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE, DEL 1966, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 21)*** SCIA IN SANATORIA, PROT. N. 7626 DEL 27/03/2019 (PE 000101/2019), IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 21_2)*** ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA SCIA, IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 22)*** ESTRATTO DI P.R.G.C., IN COPIA;
- ✓ ***ALLEGATO 23)*** NORME TECNICHE ALLEGATE AL P.R.G.C., IN COPIA;



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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Alloggio con relativo vano cantina pertinenziale, ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Gaetano AMATI n. 115, scala E, sito al piano Terreno e il vano cantina sito al piano Interrato;

Trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano interrato, ubicati nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati n. 115, Scala E, facente parte di uno stabile condominiale e, precisamente: al piano Terreno (1° f.t.) alloggio meglio distino con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra *(Cfr. allegato 11).*, ed è composto da ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno; al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra *(Cfr. allegato 11).*;
Identificato al Catasto Fabbricati - ***Fg. 36, Part. 195, Sub. 1***, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Sup. Totale 31 mq., rendita Euro 131,70;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Aree normative: Tipo: B; Numero: Br 5/4/5; Distretto DR5; NTA: Area normativa totalmente o parzialmente edificata.

Valore di stima del bene: *Euro 27.632,50*

***Prezzo base d'Asta pari ad Euro 24.870,00***



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

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2026 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.870,00

| Bene N° 1 – Alloggio e relativo vano cantina pertinziale | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Gaetano AMATI n. 115, scala E | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Alloggio sito a piano Terreno (1° f.t.) e relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato;<br>Identificato al catasto Fabbricati - ***Fg. 36, Part. 195, Sub. 1***, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Sup. totale 31 mq., Rendita Euro 131,70; | **Superficie** | 31,00 mq. |
| **Stato conservativo:** | Dal sopralluogo effettuato si riferisce che, lo stato conservativo relativo all'alloggio oggetto di perizia, è in mediocri condizioni di manutenzione e di conservazione. | | |
| **Descrizione:** | Alloggio ubicato nel Comune di Venaria Reale (TO) - Via Gaetano AMATI n. 115, scala E, piano T;<br>Trattasi di un piccolo alloggio sito al piano Terreno (1° f.t.) con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano interrato, ubicati nel Comune di Venaria Reale (TO), in Via Gaetano Amati n. 115, Scala E, facente parte di uno stabile condominiale e, precisamente: al piano Terreno (1° f.t.) alloggio meglio distino con il numero arabo "4" (quattro) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra (Cfr. allegato 11) e risulta essere così composto: ingresso, cucina – soggiorno, disimpegno e bagno (dotato di aerazione naturale);<br>- al piano interrato: un locale ad uso cantina pertinenziale, distinto con il numero "9" (nove) nella pianta del piano compresa nella predetta planimetria di cui infra *(Cfr. allegato 11)*; | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |



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

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

***Trascrizioni***

- **ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

  Trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 16/03/2026

  Reg. gen. 11384 - Reg. part. 8376 *(Cfr. allegato 10)*

  Quota: 1/1

  A favore di ***xxxxxxxxx xxxxxxx*** *(con sede a xxxxxx), Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx)*

  Contro ***xxxxx xxxxxxxxx*** *(nato a xxxxxx il xxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxx)*

  Formalità a carico della procedura



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