
TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daniele Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21



Lotto 3	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 228.000,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 174.500,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1.....	39
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1	39
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1....	40



INCARICO

In data 13/04/2023, il sottoscritto Geom. Daniele Paola, con studio in Via Somis, 122 - 10019 - Strambino (TO), e-mail gpaola.daniele@libero.it, PEC paola.daniele@geopec.it, Tel. 0125/637400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 15/12/2023 la scrivente riceveva incarico di perfezionare l'aggiornamento catastale dei beni pignorati e di redigere la versione finale della perizia di stima.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.15227125, Longitudine 8.01714715)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.15218315, Longitudine 8.01696845)
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45.15218315, Longitudine 8.01696845)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 5 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra ed uno interrato facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Via Sottoboschi n. 4, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi:

- Appartamento A: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato.
 - Appartamento B: composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato.
 - Appartamento C: composto da cucina-soggiorno al piano terreno, camera con bagno, disimpegno e balcone al primo piano, oltre a cantina al piano interrato. Il piano terreno e primo sono collegati da scala interna.
 - Appartamento D: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato.
 - Appartamento E: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato.
- Gli alloggi D ed E accedono attraverso scala comune.

Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



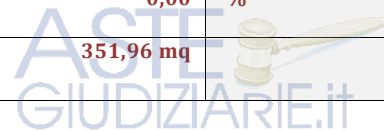
CONFINI

Il fabbricato confina a nord con la via Sottoboschi, ad est con la particella n. 240 del Foglio 10, a sud con cortile comune ad altre u.i.u. della Residenza la Corte, individuato dal Foglio 10 n. 824 sub. 23 e ad ovest con le particelle nn. 235 e 236 del Foglio 10.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio A (sub. 9)	39,45 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,85 m	terreno
Cantina A (sub. 15)	2,80 mq	5,33 mq	0,20	1,07 mq	2,40 m	Interrato
Alloggio B (sub. 10)	45,20 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,85 m	terreno
Cantina B (sub. 16)	2,60 mq	3,85 mq	0,20	0,77 mq	2,40 m	terreno
Alloggio C (sub. 11)	59,45 mq	97,50 mq	1	97,50 mq	3,40 m	terreno e primo
Balcone scoperto C (sub. 11)	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	primo
Cantina C (sub. 17)	2,80 mq	5,33 mq	0,20	1,07 mq	2,40 m	interrato
Alloggio D (sub. 13)	61,40 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	4,00 m	primo
Balcone scoperto D (sub. 13)	5,10 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	primo
Cantina D (sub. 18)	3,75 mq	6,60 mq	0,20	1,32 mq	2,40 m	interrato
Alloggio E (sub. 12)	46,70 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	4,00 m	primo
Balcone E (sub. 12)	4,65 mq	4,65 mq	0,25	1,16 mq	0,00 m	primo
Cantina E (sub. 19)	3,80 mq	5,35 mq	0,20	1,07 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				351,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				351,96 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2004 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 301,09 Piano T-1
Dal 11/02/2004 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U, Cons. 186 Rendita € 201,73 Piano T-1
Dal 23/12/2008 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 328,47 Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 3 Categoria C2 Cl.U, Cons. 186 Rendita € 201,73 Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 328,47 Piano T-1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 16 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 15 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 17 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 19 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 18 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 10 Categoria F4 Piano T
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 9 Categoria F4



		Piano T
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 11 Categoria F4 Piano T-1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 13 Categoria F4 Piano 1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 12 Categoria F4 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	824	9		F4					T	
	10	824	15		F4					S1	
	10	824	10		F4					T	
	10	824	16		F4					S1	
	10	824	11		F4					T-1	
	10	824	17		F4					S1	
	10	824	12		F4					1	
	10	824	19		F4					S1	
	10	824	13		F4					1	
	10	824	18		F4					S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	824				Ente urbano		000.09.83 mq				

Corrispondenza catastale

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

Per la corretta individuazione delle u.i.u. oggetto di esecuzione al CEU è stata presentata una variazione Docfa per frazionamento e fusione con contestuale cambio di destinazione Prot. T00045346 del 15/02/2024.

Si precisa che per il corretto inserimento dei fabbricati oggetto di esecuzione nella mappa del C.T. dovrà essere redatto un tipo mappale, con un costo di € 1.500,00 al netto di IVA e O.P. e diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione seppur il cantiere non risulta essere attivo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio consistono negli androni carrai e nell'area cortilizia individuati al CEU dal F. 10 n. 824 sub. 23, nella scala di accesso con corridoio cantine individuata al CEU dal F. 10 n. 824 sub. 22 e nella scala di collegamento dal piano terreno agli alloggi individuati dal F. 10 n. 824 subb. 12 e 13, individuata al CEU dal F. 10 n. 824 sub. 21.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli alloggi fanno parte di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante in muratura e solai parte in latero cemento e parte in muratura.

La copertura, a due falde, è in tegole mono coppo con orditura in legname; il primo piano è rifinito con tetto a vista.

La struttura è ancora al grezzo, sono stati realizzati gli impianti elettrico ed idrico e sono presenti i battenti propedeutici alla posa dei pannelli radianti del riscaldamento. Gli intonaci sono presenti in quasi tutte le stanze. Sono stati messi in opera i serramenti esterni in legno con doppi vetri e persiane.

Si stima che lo stato di avanzamento lavori del fabbricato sia pari al 70%.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		in morte di VAUDETTI Luciana	15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	24/05/2004	24693	16327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TORINO 2	09/04/2004	5	210		
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DRAGONE Andrea	12/01/2010	2288	1771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	26/01/2010	3349	2152
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni 



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a TORINO 2 il 10/02/2011

Reg. gen. 5590 - Reg. part. 1047

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: De Leo Roberto

Data: 07/02/2011

N° repertorio: 155767

N° raccolta: 29132



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 25/02/2020

Reg. gen. 7074 - Reg. part. 5012

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 3197

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 in € 623,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 1047/5590 del 10/02/2011, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 5012/7074 del 25/02/2020 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 4190/3197 del 31/01/2023.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14/09/1987 in zona "Zr1", zona di recupero.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

La ristrutturazione del compendio di cui gli alloggi oggetto di esecuzione sono parte è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 6/2010 del 13/10/2010 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti per il lotto 1 nella diversa distribuzione degli spazi interni, nello spostamento di alcune aperture fronte strada, nella differente realizzazione del vano scala comune che accede solo dal cortile e nella diversa realizzazione dei balconi del primo piano. Il piano cantinato previsto per tutto l'ingombro del fabbricato è stato realizzato solo nella porzione est.

Rispetto al Permesso di costruire rilasciato non è stato realizzato il piano interrato sotto l'area cortilizia comune e sotto i fabbricati dei tre lotti che doveva essere destinato a n. 8 box auto, a locale centrale termica e ripostiglio, oltre n. 6 cantine.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria che comprenda i tre lotti, l'onorario per la redazione di detta pratica viene stimato in € 5.000,00 oltre IVA e O.P. al netto dei diritti Comunali e delle sanzioni che verranno computate dall'Ufficio Tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 2 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria n. 27, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi:

- Appartamento F: composto da monolocale, bagno con anti al piano terreno.
- Appartamento G: composto da ingresso con scala di collegamento al piano terreno, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e n. 2 balconi al piano primo.

Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato, insistente al C.T. sulla particella n. 238 del foglio 10 e su parte della particella n. 824 del foglio 10, confina a nord con le particelle 235 e 237 del Foglio 10, ad est con cortile comune ad altre u.i.u. della Residenza LA CORTE individuato al CEU dal sub. 23 e con l'u.i.u. distinta F. 10 n. 824 sub. 20, a sud con la particella n. 785 del foglio 10 e ad ovest con il Corso Industria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio F (n. 238/2)	25,75 mq	33,50 mq	1	33,50 mq	2,70 m	terreno
Alloggio G (n.238/1 e n.824/14)	8,50 mq	15,50 mq	0,80	12,40 mq	2,70 m	terreno
Alloggio G (n.238/1 e n.824/14)	65,00 mq	91,10 mq	1	91,10 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto G (n.238/1 e n.824/14)	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				137,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 0,32 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 15/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 226,21 Piano T-1
Dal 15/08/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 226,21 Piano T-1
Dal 11/02/2004 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 4

		Categoria C2 Cl.U, Cons. 102 Rendita € 110,63 Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 102 Rendita € 110,63 Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 226,21 Piano T-1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 2 Categoria F4 Piano T
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 238, Sub. 1 Categoria F4 Piano T-1 Graffato n. 824 sub. 14

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	238	1		F4					T-1	n. 824 sub. 14
	10	238	2		F4					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	238				Ente Urbano		000.00.44 mq				
10	824				Ente urbano		000.09.83 mq				

Corrispondenza catastale

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

Per la corretta individuazione delle u.i.u. oggetto di esecuzione al CEU è stata presentata una variazione Docfa per frazionamento e fusione con contestuale cambio di destinazione Prot. T00045346 del 15/02/2024. Si precisa che per il corretto inserimento dei fabbricati oggetto di esecuzione in mappa dovrà essere redatto un tipo mappale, con un costo di € 1.500,00 al netto di IVA e O.P. e diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione seppur il cantiere non risulti essere attivo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio consistono negli androni carrai e nell'area cortilizia individuati al CEU dal F. 10 n. 824 sub. 23.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli alloggi fanno parte di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra con struttura portante in muratura e solai in latero cemento.

La copertura, a due falde, è in tegole mono coppo con orditura in legname; il primo piano è rifinito con tetto a vista.

La struttura è ancora al grezzo, sono stati realizzati gli impianti elettrico ed idrico e devono essere realizzati i battuti propedeutici alla posa dei pannelli radianti del riscaldamento. Gli intonaci sono presenti in quasi tutte le stanze.

Sono stati messi in opera i serramenti esterni in legno con doppi vetri con persiane e, in alcuni vani, scuri interni.

Si stima che lo stato di avanzamento lavori del fabbricato sia pari al 60%.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		in morte di VAUDETTI Luciana	15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	24/05/2004	24693	16327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TORINO 2	09/04/2004	5	210		
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DRAGONE Andrea	12/01/2010	2288	1771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	26/01/2010	3349	2152
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni 



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 10/02/2011
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 1047
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: De Leo Roberto
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 155767
N° raccolta: 29132



Trascrizioni



- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 25/02/2020
Reg. gen. 7074 - Reg. part. 5012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 623,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 1047/5590 del 10/02/2011, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 5012/7074 del 25/02/2020 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 4190/3197 del 31/01/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14/09/1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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.

La ristrutturazione del compendio di cui gli alloggi oggetto di esecuzione sono parte è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 6/2010 del 13/10/2010 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato.



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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la documentazione edilizia concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti per il lotto 2 nella diversa distribuzione spazi interni del piano terreno con cambio destinazione d'uso da attività commerciale a monolocale abitativo e nella non realizzazione del piano interrato sottostante.

Rispetto al Permesso di costruire rilasciato non è stato realizzato il piano interrato sotto l'area cortilizia comune e sotto i fabbricati dei tre lotti che doveva essere destinato a n. 8 box auto, a locale centrale termica e ripostiglio, oltre n. 6 cantine.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria che comprenda i tre lotti, l'onorario per la redazione di detta pratica viene stimato in € 5.000,00 oltre IVA e O.P. al netto dei diritti Comunali e delle sanzioni che verranno computate dall'Ufficio Tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale ancora da ultimare, progettato come ristorante, in fabbricato a 2 piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria 27, attraverso androne carraio comune con altra porzione residenziale oggetto di esecuzione.

Il fabbricato, accatastato come unità in corso di definizione, è composto da: bar con sala da pranzo, n. 2 wc con anti, n. 2 spogliatoi personale, ripostiglio, cucina e dispensa oltre a centrale termica al piano terreno; altra sala da pranzo, locale servizi con anti e ripostiglio oltre a terrazzo coperto e porzione di sottotetto, al piano primo.

Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a nord con area cortilizia comune ad altre u.i.u. della Residenza LA CORTE individuata al CEU dal F. 10 n. 824 sub. 23, ad est con la particella n. 240 del Foglio 10, a sud con le particelle nn. 785 e 767 del Foglio 10 e ad ovest con androne carraio comune al piano terreno individuato dal F. 10 n. 824 sub. 23 e con alloggio distinto dal F. 10 n. 238 sub. 1 e n. 824 sub. 14 graffiati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (sub. 20)	142,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	2,70 m	terreno
Centrale termica (sub. 20)	9,10 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	2,10 m	terreno
Locale commerciale (sub. 20)	99,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,70 m	primo
Sottotetto comunicante (sub. 20)	19,60 mq	25,50 mq	0,20	5,10 mq	1,90 m	primo
Terrazzo coperto (sub. 20)	19,00 mq	29,00 mq	0,45	13,05 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				330,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2004 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 130 Rendita € 140,99 Piano T-1
Dal 11/02/2004 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 6 Categoria C2 Cl.U, Cons. 50 Rendita € 54,23 Piano T-1
Dal 11/02/2004 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 102 Rendita € 110,63 Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 6 Categoria C2 Cl.U, Cons. 50 Rendita € 54,23



		Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 4 Categoria C2 Cl.U, Cons. 102 Rendita € 110,63 Piano T-1
Dal 12/01/2010 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 130 Rendita € 140,99 Piano T-1
Dal 15/02/2024 al 26/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 824, Sub. 20 Categoria F4 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	824	20		F4					T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	824				Ente urbano		000.09.83 mq				

Corrispondenza catastale

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

Per la corretta individuazione delle u.i.u. oggetto di esecuzione al CEU è stata presentata una variazione Docfa per frazionamento e fusione con contestuale cambio di destinazione Prot. TO0045346 del 15/02/2024.

Si precisa che per il corretto inserimento dei fabbricati oggetto di esecuzione in mappa dovrà essere redatto un tipo mappale, con un costo di € 1.500,00 al netto di IVA e O.P. e diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale è allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione seppur il cantiere non risulti essere attivo.



PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio consistono negli androni carrai e nell'area cortilizia individuati al CEU dal F. 10 n. 824 sub. 23.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale fa parte di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra con struttura portante in muratura e solai in latero cemento.

La copertura, a due falde, è in tegole mono coppo con orditura in legname; il primo piano è rifinito con tetto a vista.

La struttura è ancora al grezzo, sono stati realizzati gli impianti elettrico ed idrico e devono essere realizzati i battuti propedeutici alla posa dei pannelli radianti del riscaldamento. Gli intonaci sono presenti in quasi tutte le stanze.

Sono stati messi in opera i serramenti esterni in alluminio con doppi vetri.

Si stima che lo stato di avanzamento lavori del fabbricato sia pari al 60%.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/2003 al 12/01/2010	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		in morte di VAUDETTI Luciana	15/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TORINO 2	24/05/2004	24693	16327		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO 2	09/04/2004	5	210
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DRAGONE Andrea	12/01/2010	2288	1771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	26/01/2010	3349	2152
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 10/02/2011
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 1047
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: De Leo Roberto
Data: 07/02/2011

N° repertorio: 155767
N° raccolta: 29132



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 25/02/2020
Reg. gen. 7074 - Reg. part. 5012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 623,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria n. 1047/5590 del 10/02/2011, € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 5012/7074 del 25/02/2020 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 4190/3197 del 31/01/2023.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14/09/1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La ristrutturazione del compendio di cui gli alloggi oggetto di esecuzione sono parte è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 6/2010 del 13/10/2010 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato.



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.



In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti per il lotto 3 nella diversa realizzazione del perimetro esterno del fabbricato lato cortile con modifica di alcune aperture esterne e diversa distribuzione spazi interni al piano terreno. Non è stato realizzato il piano interrato previsto.

Rispetto al Permesso di costruire rilasciato non è stato realizzato il piano interrato sotto l'area cortilizia comune e sotto i fabbricati dei tre lotti che doveva essere destinato a n. 8 box auto, a locale centrale termica e ripostiglio, oltre n. 6 cantine.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria che comprenda i tre lotti, l'onorario per la redazione di detta pratica viene stimato in € 5.000,00 oltre IVA e O.P. al netto dei diritti Comunali e delle sanzioni che verranno computate dall'Ufficio Tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1
Trattasi di n. 5 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra ed uno interrato facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Via Sottoboschi n. 4, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi: - Appartamento A: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento B: composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento C: composto da cucina-soggiorno al piano terreno, camera con bagno, disimpegno e balcone al primo piano, oltre a cantina al piano interrato. Il piano terreno e primo sono collegati da scala interna. - Appartamento D: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento E: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato. Gli alloggi D ed E accedono attraverso scala comune. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 9, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 15, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 10, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 12, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 19, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 13, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 18, Categoria F4 e al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano.

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

Valore di stima del bene: € 253.411,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1	351,96 mq	720,00 €/mq	€ 253.411,20	100,00%	€ 253.411,20

Valore di stima:	€ 253.411,20
------------------	--------------

Valore di stima: € 253.411,20



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 228.070,08 arrotondato € 228.000,00

La scrivente ha ritenuto congruo valutare la proprietà degli alloggi in corso di ultimazione 720,00 €/mq commerciale per un valore complessivo di € 253.411,20, tenendo conto nel valore attribuito allo stato attuale dei costi necessari all'ultimazione degli stessi, al quale ha applicato un abbattimento del valore di mercato del 4% per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, del 3% per il rischio assunto per mancata garanzia, e del 3% per lo stato d'uso e di manutenzione. Questo ha portato ad un deprezzamento complessivo del 10%: Valore di stima € 253.411,20 x 0.90 = valore finale base d'asta € 228.070,08.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1
 Trattasi di n. 2 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria n. 27, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi: - Appartamento F: composto da monolocale, bagno con anti al piano terreno. - Appartamento G: composto da ingresso con scala di collegamento al piano terreno, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e n. 2 balconi al piano primo. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria F4, Graffato n. 824 sub. 14 - Fg. 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano e Fg. 10, Part. 238, Qualità Ente Urbano.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 82.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile	137,25 mq	600,00 €/mq	€ 82.350,00	100,00%	€ 82.350,00



Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1					
					Valore di stima: € 82.350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 82.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 73.291,50 arrotondato ad € 73.000,00

La scrivente ha ritenuto congruo valutare la proprietà degli alloggi in corso di ultimazione 600,00 €/mq commerciale per un valore complessivo di € 82.350,00, tenendo conto nel valore attribuito allo stato attuale dei costi necessari all'ultimazione degli stessi, al quale ha applicato un abbattimento del valore di mercato del 5% per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, del 3% per il rischio assunto per mancata garanzia, e del 3% per lo stato d'uso e di manutenzione. Questo ha portato ad un deprezzamento complessivo del 11%: Valore di stima € 82.350,00 x 0.89 = valore finale base d'asta € 73.291,50.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1
 Trattasi di locale commerciale ancora da ultimare, progettato come ristorante, in fabbricato a 2 piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria 27, attraverso androne carraio comune con altra porzione residenziale oggetto di esecuzione. Il fabbricato, accatastato come unità in corso di definizione, è composto da: bar con sala da pranzo, n. 2 wc con anti, n. 2 spogliatoi personale, ripostiglio, cucina e dispensa oltre a centrale termica al piano terreno; altra sala da pranzo, locale servizi con anti e ripostiglio oltre a terrazzo coperto e porzione di sottotetto, al piano primo. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 20, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 191.777,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1	330,65 mq	580,00 €/mq	€ 191.777,00	100,00%	€ 191.777,00
				Valore di stima:	€ 191.777,00

Valore di stima: € 191.777,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 174.517,07 arrotondato ad € 174.500,00.

La scrivente ha ritenuto congruo valutare la proprietà del locale commerciale 580,00€/mq commerciale per un valore complessivo di € 191.777,00, tenendo conto nel valore attribuito allo stato attuale dei costi necessari all'ultimazione della stessa, al quale ha applicato un abbattimento del valore di mercato del 3% gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, del 3% per il rischio assunto per mancata garanzia, e del 3% per lo stato d'uso e di manutenzione. Questo ha portato ad un deprezzamento complessivo del 9%: Valore di stima € 191.777,00 x 0.91 = valore finale base d'asta € 174.517,07.

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.

Strambino, li 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daniele Paola

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visura Catastale aggiornata
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ Schema grafico riepilogativo Lotti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1
Trattasi di n. 5 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra ed uno interrato facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Via Sottoboschi n. 4, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi: - Appartamento A: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento B: composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento C: composto da cucina-soggiorno al piano terreno, camera con bagno, disimpegno e balcone al primo piano, oltre a cantina al piano interrato. Il piano terreno e primo sono collegati da scala interna. - Appartamento D: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento E: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato. Gli alloggi D ed E accedono attraverso scala comune. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 9, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 15, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 10, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 12, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 19, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 13, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 18, Categoria F4 e al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14/09/1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

Prezzo base d'asta: € 228.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1
Trattasi di n. 2 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria n. 27, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi: - Appartamento F: composto da monolocale, bagno con anti al piano terreno. - Appartamento G: composto da ingresso con scala di collegamento al piano terreno, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e n. 2 balconi al piano primo. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria F4, Graffato n. 824 sub. 14 - Fg. 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano e Fg. 10, Part. 238, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14/09/1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1
Trattasi di locale commerciale ancora da ultimare, progettato come ristorante, in fabbricato a 2 piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria 27, attraverso androne carraio comune con altra porzione residenziale oggetto di esecuzione. Il fabbricato, accatastato come unità in corso di definizione, è composto da: bar con sala da pranzo, n. 2 wc con anti, n. 2 spogliatoi personale, ripostiglio, cucina e dispensa oltre a centrale termica al piano terreno; altra sala da pranzo, locale servizi con anti e ripostiglio oltre a terrazzo coperto e porzione di sottotetto, al piano primo. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 20, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14/09/1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

Prezzo base d'asta: € 174.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monteu da Po (TO) - Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 9, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 15, Categoria F4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 10, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 12, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 19, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 13, Categoria F4 - Fg. 10, Part. 824, Sub. 18, Categoria F4	Superficie	351,96 mq
Stato conservativo:	Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione seppur il cantiere non risulti essere attivo.		
Descrizione:	Trattasi di n. 5 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra ed uno interrato facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Via Sottoboschi n. 4, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi: - Appartamento A: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento B: composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera al piano terreno oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento C: composto da cucina-soggiorno al piano terreno, camera con bagno, disimpegno e balcone al primo piano, oltre a cantina al piano interrato. Il piano terreno e primo sono collegati da scala interna. - Appartamento D: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato. - Appartamento E: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone al primo piano oltre a cantina al piano interrato. Gli alloggi D ed E accedono attraverso scala comune. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00



Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria F4, Graffato n. 824 sub. 14 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 238,	Superficie	137,25 mq



	Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria F4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano		
Stato conservativo:	Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione seppur il cantiere non risulti essere attivo.		
Descrizione:	Trattasi di n. 2 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a 2 piani fuori terra facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria n. 27, attraverso androne carraio comune. Sono accatastati come unità in corso di definizione e così suddivisi: - Appartamento F: composto da monocale, bagno con anti al piano terreno. - Appartamento G: composto da ingresso con scala di collegamento al piano terreno, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere e n. 2 balconi al piano primo. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.500,00

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Monteu da Po (TO) - Corso Industria n. 27, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 824, Sub. 20, Categoria F4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 824, Qualità Ente urbano	Superficie	330,65 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale è allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione seppur il cantiere non risulti essere attivo.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale ancora da ultimare, progettato come ristorante, in fabbricato a 2 piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza LA CORTE", con accesso pedonale e carraio da Corso Industria 27, attraverso androne carraio comune con altra porzione residenziale oggetto di esecuzione. Il fabbricato, accatastato come unità in corso di definizione, è composto da: bar con sala da pranzo, n. 2 wc con anti, n. 2 spogliatoi personale, ripostiglio, cucina e dispensa oltre a centrale termica al piano terreno; altra sala da pranzo, locale servizi con anti e ripostiglio oltre a terrazzo coperto e porzione di sottotetto, al piano primo. Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del Comune di Monteu da Po, comoda ai servizi, con presenza di parcheggi di tipologia libera.		
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 CIVILE UBICATO A MONTEU DA PO (TO) - VIA SOTTOBOSCHI N. 4, PIANO S1-T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 10/02/2011
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 1047
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: De Leo Roberto
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 155767
N° raccolta: 29132

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 25/02/2020
Reg. gen. 7074 - Reg. part. 5012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTEU DA PO (TO) - CORSO INDUSTRIA N. 27, PIANO T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 10/02/2011
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 1047



Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: De Leo Roberto
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 155767
N° raccolta: 29132



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 25/02/2020
Reg. gen. 7074 - Reg. part. 5012
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a TORINO 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 3197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MONTEU DA PO (TO) - CORSO INDUSTRIA N. 27, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a TORINO 2 il 10/02/2011
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 1047
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: De Leo Roberto
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 155767
N° raccolta: 29132



Trascrizioni



- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 25/02/2020

Reg. gen. 7074 - Reg. part. 5012

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a TORINO 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 3197

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

