

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Comerro Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E.

promossa dalla MANDANTE – [REDACTED]

Tramite MANDATARIA

contro **DEBITORE ESECUTATO**

DEBITORE NON ESECUTATO

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

Arch. Comerro Alberto



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia (Pratica n. 348 del 2014).....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / formazione lotti	11
Lotto unico	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E.....	16
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 112.500,00	16

INCARICO

In data 15/10/2025, il sottoscritto Arch. Comerro Alberto, con studio in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento (abitazione di tipo economico) ubicato a Venaria Reale (TO)
- VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento (abitazione di tipo economico) ubicato a Venaria Reale (TO)
- VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1, PIANO SECONDO

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE TERRITORIALE

In comune di Venaria Reale, l'area è inserita in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da un mix di edilizia residenziale multipiano (tipica dell'espansione degli anni '70 e '80) e attività terziarie. Prevalenza residenziale, con ampie dotazioni di standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico). Al piano strada degli edifici limitrofi si riscontrano attività commerciali di vicinato e servizi.

Il civico 41 identifica tipicamente un complesso condominiale di tipo civile. Trattasi di tipologia edilizia fabbricato in linea o a blocco, gli edifici della zona si attestano solitamente sui 5-7 piani fuori terra. L'area dispone di cortili interni adibiti a parcheggi condominiali, box auto interrati o fuori terra e zone verdi comuni.

L'immobile oggetto della perizia fa parte di un complesso di condomini costruiti nel 1973 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, con Permesso di Costruire n. 1831 del 7 agosto 1973 con oggetto: costruzione di n. 17 fabbricati di civile abitazione e n. 2 fabbricati commerciali

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

ABITAZIONE UBICATA A VENARIA REALE (TO) – VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1, PIANO SECONDO
Al piano secondo (3°p.f.t.) H= 2,90m. Composto di cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, studio, camera, camera matrimoniale e due balconi. Il condominio presenta vano scale comune e ascensore.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale, l'acqua calda sanitaria da boiler a gas presente sul balcone.

Tra il 2021 e il 2024 sono stati realizzati lavori di efficientamento energetico su tutto il condominio (con cappotto esterno).

Al piano interrato, H= 2,40m è presente la Cantina.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento confina partendo da nord in senso orario con: cortile, altra unità immobiliare, cortile e altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo economico	97,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,90 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale agli atti e dagli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale (TO), come segue: Foglio 35 (trentacinque) n. 105 (centocinque) sub 3 (tre), Via Giuseppe Di Vittorio n. 41/1, piano 2, cat. A/3, cl. 3, Consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 100 mq, totale escluse aree scoperte: 97 mq, rendita catastale 438,99 €

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 06/10/2015 Pratica n. TO0439055 in atti dal 06/10/2015 variazione di classamento (n. 256266.1/2015)
- variazione del 06/10/2014 Pratica n. TO0339956 in atti dal 06/10/2014 diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	105	3		A3	3	5 vani	Totale: 100 mq Totale escluse aree	438,99 €	2	

								scoperte: 97 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze della planimetria catastale per lievi difformità sanabili: relative ai muri del bagno. (come dettagliato in allegato grafico)

PRECISAZIONI

NN

PATTI

NN

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è BUONO.

PARTI COMUNI

Nel lotto in questione *"sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine"*.

RIF.

Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Angelo Mascolo di Torino, in data 30 gennaio 1997, repertorio numero 10070, trascritto in data 24 febbraio 1997 ai numeri 5690/4199.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto in questione è composto *"a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti l'immobile e lo stabile di cui fa parte."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si presenta come un edificio residenziale in linea, con telaio in cemento armato con pilastri a vista al piano terra (configurazione a pilotis). L'edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra (Piano Terra + 6 piani abitativi).

Al piano terra è caratterizzato da un'area aperta porticata che ospita i vani scala, accessi pedonali e aree di sosta/manovra coperte.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile di tonalità chiara (grigio perla/bianco), recentemente mantenute o ripristinate, come suggerito dall'uniformità cromatica e dall'assenza di evidenti fenomeni di degrado superficiale, oggetto di lavori di efficientamento energetico su tutto il condominio con cappotto esterno tra il 2021 e il 2024.

Finestre e portafinestre in PVC, dotate di avvolgibili (tapparelle) in materiale plastico/PVC di colore grigio chiaro.

L'edificio insiste su un'area adibita a cortile condominiale pavimentata in asfalto, utilizzata per il parcheggio a raso dei veicoli. L'area è delimitata da siepi perimetrali curate e piantumazioni ad alto fusto.

Internamente all'appartamento la pavimentazione è in gres porcellanato di tonalità neutra con posa diagonale. In bagno è presente un gres porcellanato di tonalità scura sempre con posa diagonale. La cucina è di tipo abitabile, con pareti intonacate e parzialmente rivestite in ceramica nelle zone di lavoro. Il soffitto presenta ribassamenti in cartongesso con faretti a incasso per l'illuminazione puntuale. Il bagno principale è rivestito con piastrelle in ceramica di colore scuro (nero/grigio scuro) posate fino a 2 m circa. È dotato di sanitari a terra (vaso e bidet), lavabo incassato in mobile d'arredo e box doccia. Le stanze presentano pareti tinteggiate con colori pastello (lilla, azzurro) e soffitti bianchi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il signor [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione:

Oggetto: Pignoramento trascritto il 07/10/2025 ai numeri [REDACTED] di formalità.

Elenco immobili: Comune di Venaria Reale (TO), via Giuseppe di Vittorio n° 41/1, interno 1, piano 2

Catasto fabbricati: foglio 35 particella 105 sub 3, piano secondo, cat A/3, classe 3, di vani 5, rendita di Euro 438,99.

PROVENIENZA VENTENNALE:

gli immobili oggetto di pignoramento risultano:

- a) per la quota intera di piena proprietà in capo al signor [REDACTED], sopra generalizzato, in forza di acquisto dai signori [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], atto a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED] ([REDACTED]), in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED];
- b) ai predetti signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, l'immobile pervenne per acquisto della proprietà superficaria dai [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], atto a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] e per acquisto della proprietà dell'area dal Comune di [REDACTED] (CF [REDACTED]), atto a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED];
- c) ai predetti signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, l'immobile pervenne per titolo anteriore al ventennio e precisamente per acquisto dalla [REDACTED], Sede [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], atto amministrativo rogato da [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio numero [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED];
- d) alla predetta [REDACTED], sopra generalizzata, l'immobile pervenne per averlo costruito a sue esclusive cure e spese sull'area concessa in diritto di superficie dal Comune di Venaria Reale in forza di convenzione stipulata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 numero 865, con atto a rogito Dottor [REDACTED], in data [REDACTED];

_____ , repertorio numero _____ , trascritto in data _____ ai numeri _____ .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Al 07 ottobre 2025 sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data _____ ai numeri _____ , atto a rogito Dottor _____ , notaio in _____ in data _____ , repertorio numero _____ , a favore _____ con sede in _____ , codice fiscale _____ , contro _____ , sopra generalizzato, per l'importo capitale di euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00), importo totale euro 175.500,00 (centosettantacinquemilacinquecento/00), durata anni 25, debitore non datore: _____ nata il _____ a _____ (_____) codice fiscale _____**

2. **Pignoramento trascritto in data _____ ai numeri _____ in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Ivrea, con sede in _____ codice fiscale _____ , notificato in data _____ , repertorio numero _____ a favore di _____ sopra generalizzata, e contro il signor _____ , sopra generalizzato.**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €0.59 + €0.35 di tassa ipotecaria;
- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200€) + €0.59 + €0.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

APPARTAMENTO (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) UBICATO A VENARIA REALE (TO) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1
(FOGLIO 35 - PARTICELLA 105 - SUB 3)

L'immobile oggetto di procedura, è classificato come "AREA NORMATIVA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA Tipo B Numero BG II/5 Distretto DR4" di cui all'Art. 9 del vigente P.R.G., si riporta estratto dalle NTA:

"Art. 9. Categorie e sotto categorie delle aree normative. Territorio urbanizzato ed urbanizzando. Area Centrale.

[...]

6. **Categoria B: Aree Normative, totalmente o parzialmente edificate**
All'interno di dette Aree sono individuati gli immobili e gli edifici dotati:

- a) di valore storico- artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 24 comma 1 sub 1) della L.R. 56/77 e gli spazi esterni di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti
- b) di valore ambientale e/o documentario ai sensi dell'art. 24 comma 1 sub 2) della L.R. 56/77 e gli spazi esterni di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti, da recuperare e valorizzare.

DISTRETTO URBANISTICO	AREA NORMATIVA
DR4	Bg II/1, Bg II/2, Bg II/3, Bg II/4, Bg II/5, Bg II/6, Bg II/7, Bg II/8
TAV, 3.2.2	

Caratteristiche fisiche ed ambientali esistenti Area normativa di recente edificazione.		Obiettivi degli interventi ammessi Manutenzione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza.
Destinazioni ammesse	Tipi e modalità di intervento, indici e parametri, vincoli	Note, altre prescrizioni
rt dc1a	Alla scadenza del PEC: d1 	Zona DR4 – Bg II/3 area parzialmente inserita nell'Anagrafe Regionale dei siti contaminati (con codice regionale 2122).

276

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Titoli abilitativi:

- Pratica n. 348 del 2014, trattasi di C.I.L. per appartamento ubicato in via di Vittorio n. 41/1, i lavori consistevano nella demolizione di numero 2 pareti di tamponamento interne in laterizio, una di separazione tra cucina e disimpegno ed una interna al bagno e la realizzazione di un piccolo tratto di muro in cucina;
- Pratica n. 22 del 2004, Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. 380/01 che consisteva negli interventi di: rimozione dei manti di copertura costituiti da lastre in cemento-amianto e posa di nuove coperture realizzate in lastre multistrato a profilo gregato e sostituzione della faldaleria;

- Pratica n. 1063 del 1973, Permesso di Costruire n. 1831 del 07.08.1973, presentato da Istituto Autonomo Case Popolari con oggetto: "costruzione di n. 17 fabbricati di civile abitazione e n. 2 fabbricati commerciali – zona GII del P.E.E.P".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n°2014 205199 0100 scaduto il 12/02/2024
- Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato possibile acquisire dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica edilizia (Pratica n. 348 del 2014).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. (Come in allegato puntualmente dettagliato)

Alloggio gestito da ATC (Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale – (ex I.A.C.P.)

Il debitore esecutato deve:

Gestione ordinaria 2024/2025:	€ 4.572,13
Manutenzione Straordinaria Citofono:	€ 221,12
Riscaldamento 2024/2025:	€ 7.312,71
Riscaldamento preventivo 2025/2026	€ 1.852,00
Fatture ATC per quote acqua:	€ 4.192,29

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 UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1, PIANO SECONDO

Al piano secondo (3°p.f.t.) H= 2,90m. Composto di cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, studio, camera, camera matrimoniale e due balconi. Il condominio presenta vano scale comune e ascensore. Il riscaldamento è centralizzato condominiale, l'acqua calda sanitaria da boiler a gas presente sul balcone.

Al piano interrato, H= 2,40m è presente la Cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 105, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: **€ 112.500,00**

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA
Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

VALUTAZIONE DEI BENI

Nella valutazione dei beni verranno presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione). I coefficienti sono stati desunti dall' Annuario Immobiliare, edito da Il sole 24 ore. I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

INDAGINI DI MERCATO

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti sulle quali sono state svolte le indagini:

- agenzie immobiliari;
- dati statistici rilevati nel sito dell'Agenzia delle Entrate (banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Tenuto pertanto conto della zona in cui sono ubicati gli immobili, della loro consistenza e del loro stato di occupazione, delle loro caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età qualità e stato) e dei valori che il mercato segnala per immobili simili, il valore attuale degli immobili oggetto di stima viene così calcolato e fissato;

Premesso e valutato che in merito al corrente VALORE DI MERCATO

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: VENARIA

Fascia/zona: Periferica/SETTORE SUD - SAVONERA, C.SO MACHIAVELLI, VIA DRUENTO, VIA TESSARIN, VIA AMATI, C.SO GARIBA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	5	7,5	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1900	2850	L	6,9	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1400	L	4,7	7	L
Box	NORMALE	640	950	L	3,1	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente
-

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

appurato che Il Valore di Mercato RESIDENZIALE – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO per la zona di riferimento è espresso in €/mq riferito alla sup. Lorda (L) tipo STATO CONSERVATIVO NORMALE tra 930,00 e 1.400,00 €/mq, verificato che per la tipologia Abitazione di tipo popolare il giudizio è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare Per quanto concerne l'abitazione si è ipotizzato un valore medio alto tra i valori di mercato, ricavati da tabella OMI sopraripportata, di 1.250,00 €/mq in virtù di quanto sopra riportato e dettagliato, avendo necessariamente applicato lo scrivente CTU inoltre un abbattimento forfettario del 10 % rispetto al valore venale del bene per come stimato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura non contrattuale della vendita si è ottenuto (1.250,00 €/mq x 0,90) = **1.125,00 €/mq.**

Lo scrivente, apportati gli adeguamenti e correzioni a detti valori di stima, considerando che trattasi di abitazione di tipo economico in buono stato di manutenzione, ecc..., ritiene che per il bene in oggetto sia equo considerare un prezzo unitario di partenza di €/mq 1.125,00 come rilevato per detta tipologia ancora allo stato originale, che non hanno subito interventi edilizi e con stato di manutenzione ordinario rapportato all'epoca di edificazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Venaria Reale (TO) - VIA G. DI VITTORIO 41/1	100,00 mq	1.125,00 €/mq	€ 112.500,00	100,00%	€ 112.500,00
Valore di stima:					€ 112.500,00

Valore finale di stima: € 112.500,00

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Comerro Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ❖ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO (comprensivo di APE ad oggi scaduto)
- ❖ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA e ELABORATI PLANIMETRICI
- ❖ N° 1 Visura e scheda catastale - VISURE CATASTALI e PLANIMETRIE CATASTALI
- ❖ Altri allegati - RISULTANZE ACCESSO AGLI ATTI dettaglio ultimo titolo abilitativo
- ❖ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO
- ❖ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO_IPOTECARIO ed Elenco Formalità
- ❖ N° 1 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI IMMOBILE (comprensivi di rilievo fotografico)
- ❖ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI
- ❖ N° 1 Altri allegati - SPESE CONDOMINIALI dettaglio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1, PIANO SECONDO

Al piano secondo (3°p.f.t.) H= 2,90m. Composto di cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, studio, camera, camera matrimoniale e due balconi. Il condominio presenta vano scale comune e ascensore. Il riscaldamento è centralizzato condominiale, l'acqua calda sanitaria da boiler a gas presente sul balcone.

Al piano interrato, H= 2,40m è presente la Cantina.

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura, è classificato come "AREA NORMATIVA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA Tipo B Numero BG II/5 Distretto DR4" di cui all'Art. 9 del vigente P.R.G., Per le specifiche si fa rimando alla lettura delle N.T.A. disponibili integralmente online sul sito comunale.

Prezzo base d'asta: € 112.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Appartamento ubicato a Venaria Reale (TO) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 41/1, PIANO SECONDO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 105, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione:	Al piano secondo (3°p.f.t.) H= 2,90m. Composto di cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, studio, camera, camera matrimoniale e due balconi. Il condominio presenta vano scale comune e ascensore. Il riscaldamento è centralizzato condominiale, l'acqua calda sanitaria da boiler a gas presente sul balcone. Al piano interrato, H= 2,40m è presente la Cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	BENE ATTUALMENTE ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO		