



TRIBUNALE DI IVREA

ASTE GIUDIZIARIE SEZIONE EE.II.



G.E. Dott. AUGUSTO SALUSTRI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 122/2024



XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Alba (CN)



XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX



Giuramento 17/07/2024

Rinvio 22/11/2024



Perizia dell'Esperto Arch. Elisa D'Agostino



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.....	3
Lotto Unico – Valore base d’asta € 133.200,00.....	3
Incarico	4
Premessa.....	4
• Creditori iscritti ed intervenuti.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli ed oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 133.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - Viale Vittorio Veneto 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 202, Sub. 2, Categoria A2	Superficie commerciale	121,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Si segnalano piccole difformità nella suddivisione degli spazi che dovranno essere sanate.		
Descrizione:	Appartamento in condominio signorile, in area con servizi, spazi commerciali e parcheggi a pagamento (strisce blu).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



INCARICO

All'udienza del 16/07/2024, il sottoscritto Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031 - Borgomasino (TO), email dagostino.e@libero.it, PEC dagostino.e@architettitorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Viale Vittorio Veneto 1

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

- **XXXXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXX) risulta attuale creditore procedente in qualità di cessionaria del credito di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in forza di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritta a Torino 2 in data 08/01/2015 ai nn. 456/43 per complessivi € 370.000,00.
- Alla data del 22/10/2024 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura.

DESCRIZIONE



Il lotto è costituito da un appartamento con cantina composto da ingresso, due camere, salone, cucina, bagno, due balconi e grande terrazzo loggiato sito in Condominio signorile denominato "TORRE", sito in Viale Vittorio Veneto 1 angolo Via Po' in

area con servizi, spazi commerciali e parcheggi a pagamento.

Viale Vittorio Veneto è situato in zona attigua al centro con aree verdi e alberate con un ampio viale pedonale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Viale Vittorio Veneto 1

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 di esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Come richiesto nel provvedimento di nomina, la scrivente allega certificato di stato civile dell'esecutato (all. 2).

CONFINI

L'alloggio al primo piano confina a Sud con il viale Vittorio Veneto, ad Ovest con Via Po, a Nord con il lotto n.7, vano scala e cortile, ad Ovest con il lotto n. 259.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,70 m	1
Terrazza (47,50) primi 25 mq	40,50 mq	25,00 mq	0,40	10 mq	2,70 m	1
Terrazza restanti mq		22,5 mq	0,10	2,25mq	2,70 m	1
Balcone a loggia	3,00 mq	3,50 mq	0,40	1,40 mq	2,70 m	1
Balcone	4,60 mq	4,90 mq	0,25	1,22 mq	2,70 m	1
Cantina	5,20 mq	7,80 mq	0,20	1,56 mq	2,70 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				121,43 mq		
Superficie convenzionale complessiva (arrotondato):				121,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2004 al 05/07/2005	xxxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 14/06/1941. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 346, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1
Dal 05/07/2005 al 11/05/2012	xxxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 14/06/1941. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 202, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1
Dal 11/05/2012 al 04/09/2024	xxxxxxxxx nato a Chivasso (TO) il 28/08/1972. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 202, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 755,32 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	202	2		A2	3	6,5 Vani	117 mq	755,32 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il muro di tramezzo, tra la camera ad angolo,0 con affaccio su Viale Vittorio Veneto e Via Po e il soggiorno è stato demolito, per realizzare un unico locale. La porta di accesso alla suddetta camera è stata chiusa e ora vi si accede attraverso la porta del soggiorno.

Occorrerà presentare un aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento che ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2E del 01/02/2016 e successive note di chiarimento, dal 01/07/2020 vige l'obbligo di censire le cantine e i locali accessori separatamente dagli alloggi anche in caso di semplice variazione catastale, nel caso in oggetto sarà necessario presentare due diverse schede: una per l'abitazione, una per la cantina. Il costo ammonta a circa € 1.000,00

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sebbene le finiture siano ancora risalenti al periodo di costruzione del fabbricato. Si segnalano alcune difformità nella suddivisione degli spazi che dovranno essere sanate.

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'alloggio sono: ingresso su strada, vano scala ed ascensore. Per una migliore identificazione delle parti comuni si rimanda al Regolamento condominiale allegato (all. 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente è costituito da:

- **un alloggio** ubicato in Chivasso Viale Vittorio Veneto n.1 al primo piano (secondo fuori terra) distinto con la lettera B1 nella pianta del piano composto da ingresso, due camere, salone, cucina, ripostiglio, due balconi e terrazzo coperto.

L'unità immobiliare è dotata di **cantina** distinta al piano interrato contrassegnata con il n. 1 nella pianta del piano.

Facciata esterna e dintorni

Il fabbricato, costruito negli anni 1967- 1968, risulta elevato a 5 piani oltre piano mansardato (7 fuori terra) oltre ad un piano interrato edificato su Viale Vittorio Veneto 1 angolo via Po' con un unico ingresso al civico n.1 del Viale. Sulla sinistra dell'ingresso è situato un negozio di occhialeria che fa angolo con Via Po'. Sulla destra dopo l'ingresso carraio sono ubicati alcuni negozi: centro infissi e abbigliamento.

La facciata al piano terra è rivestita terra è rivestita di mattoni in pietra grigia, i piani superiori, che aggettano di poco rispetto al piano terreno, le pareti sono rivestite di mattoni paramano.

Le facciate sia su Viale Vittorio Veneto che su Via Po' presentano corpi aggettanti alternati a corpi rientranti e sono rivestite con mattonelle in paramano.

L'involucro del fabbricato è costituito da struttura portante a travi e pilastri in c.a. e murature di tamponamento in mattoni. Il tetto è in calcestruzzo a doppia falda con teste di padiglione alle estremità e manto di copertura in tegole portoghesi rosse.

Le aperture sono caratterizzate da porte finestre e finestre in legno con avvolgibili in legno che affacciano su balconi con ringhiere a bacchette in ferro di poco sporgenti in facciata. I balconi con le aperture si alternano alle finestre creando motivi verticali in aggetto ed in rientranza. I parapetti sono in muratura rivestita in mosaico e il ferro è verniciato di grigio. *Nell'anno 2001 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria del tetto con sostituzione delle tegole in eternit con altre in marsigliesi rosse.*

Appartamento

L'accesso all'interno dell'edificio avviene attraverso portoncino in metallo tinto grigio con sopra luce a tre battenti di cui i due laterali fissi in alluminio e vetro con sopra luce. Superato il portoncino, l'ingresso è rivestito a parete in pietra grigia ed a pavimento in marmo grigio. Al di sopra del rivestimento le decorazioni sono di colore bianco. Sulla destra a parete è posato un dipinto della città di Chivasso. Salendo n. 5 gradini, si giunge al pianerottolo separato da porta a vetri dal vestibolo che conduce sulla destra alla scala condominiale e di fronte all'ascensore. Qui il pavimento è in marmo grigio, le

pareti sono rivestite a tutt'altezza in legno, le scale, con ringhiera in metallo verniciato di grigio e mancorrente in legno, sono rivestite in travertino ed hanno pannellatura in legno che prosegue lungo la parete della scala. I soffitti sono decorati di bianco. Al 1° piano, il pianerottolo con pavimento in lastre di marmo grigio, conduce all'ingresso dell'appartamento in oggetto che è posto sulla sinistra del pianerottolo.

Entrando nell'alloggio, un ingresso ad esse pavimentato con lastre di marmo grigio chiaro, pareti tinte in giallo e soffitto bianco, distribuisce i locali. Di fronte è situata una stanza con pavimento in travertino e pareti e soffitto tinto di bianco. Proseguendo poi in senso antiorario, a destra sono ubicate due camere con pavimento in legno. La prima ha pareti tinteggiate in turchese ed il soffitto bianco, la seconda ha pareti e soffitto di colore grigio. Seguendo, troviamo: il salone con pavimento in travertino, tre pareti decorate in beige ed una in rosso mattone; la cucina ha pavimento in piastrelle beige con disegni floreali in nocciola e pareti con rivestimento in piastrelle a disegni di fiori stilizzati di dimensioni 15 x 15 cm. sempre di colore beige fino all'altezza di 150 cm. Le pareti ed il soffitto al di sopra delle pareti piastrelate, sono tinteggiati in color nocciola. Dalla cucina si passa al terrazzo-loggiato con pavimento in klinker color mattone con tozzetti in colore bianco formanti disegno a scacchiera. Tre pareti sono in paramano ed una tinteggiata di bianco. Infine, a lato della cucina è situato un bagno dotato di vasca, vater, bidè e lavabo a colonna con pavimento in piastrelle di colore verde marcio screziate bordate di bianco di dimensioni 25 x 25 cm e le pareti con piastrelle uguali a quelle della cucina fino ad un'altezza di cm. 150. Al di sopra del rivestimento le decorazioni sono di colore beige come il soffitto. Il bagno tramite porta in legno vetrata ha accesso al terrazzo. Infine, attiguo al bagno si trova un ripostiglio con pavimento uguale a quello dell'ingresso e pareti di color beige. Le porte interne sono di linea classica in legno con inserto vetrato. I serramenti in legno hanno vetro singolo e sono dotati di avvolgibili anch'essi in legno. Il riscaldamento è a metano centralizzato collegato a termosifoni in ghisa.

Gli impianti sono allo stato originale pertanto devono essere rivisti.

La cantina contrassegnata con il n.1 nella planimetria condominiale, ha porta in metallo colorato di verde ed il pavimento in piastrelle in ceramica di colore rosato a disegno floreale, le pareti sono intonacate al rustico. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Per l'alloggio in oggetto non è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Occorrerà predisporre il documento prima di procedere alla vendita del bene, con un costo previsto di € 250,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1972 al 11/05/2012	XXXXXXXXXX (nato a Chivasso il 14/06/1941) diritto di proprietà per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Penazzo	30/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	10/03/1973	8769	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro di Chivasso	16/01/1973	216	306	
Dal 22/10/1998 al 11/05/2012	XXXXXXXXXX (nato a Chivasso il 14/06/1941) diritto di proprietà per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferreri, Chivasso	13/10/1998	102121	8375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	13/11/1998	25281	
		Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	11/05/2012				
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Torino 2	11/04/2013	12226	9171		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Agenzia delle Entrate di Chivasso	22/06/2012	484	9990	

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla dichiarazione di successione a favore dell'esecutato (nn. 9171 del 11/04/2013) si segnalano le seguenti trascrizioni per accettazione tacita dell'eredità:

- nn. 34808/25541 del 31/10/2014 (trascrizione dell'atto XXXXXXXX di Chivasso del 22/10/2014, rep. 119566/16561)
- nn. 9833/7453 del 07/03/2024 (trascrizione dell'atto Notaio XXXXXXXX di Torino del 23/02/2024, rep. 3270/2671).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Torino 2 il 08/01/2015

Reg. gen. 456 - Reg. part. 43

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 185.000,00

Interessi: € 185.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante: Notaio XXXXXXXXXXXX

Data: 30/12/2024

N° repertorio: 119669

N° raccolta: 16637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 20/06/2024

Reg. gen. 26120 - Reg. part. 19812

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Oneri di cancellazione delle formalità**

Le formalità sopra indicate si riferiscono solo all'immobile pignorato, pertanto dovrà essere effettuata la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Chivasso l'area su cui sorge il Condominio Torre è identificata come area residenziale esistente, contrassegnata con la sigla 2.2 ap (art. 36 delle N.T.A) in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuove costruzioni nei lotti liberi o interclusi nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, la zona risulta in Classe I (pericolosità bassa): "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del complesso condominiale "TORRE" in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura è stata autorizzata con Licenza Edilizia 429/1967 del 18/01/1968 ed è stata autorizzata Variante n. 10496 del 28. 06.1968 le cui tavole non sono state trovate presso l'Archivio Storico edilizio del Comune di Chivasso. Della variante, quindi è stata trovata soltanto l'autorizzazione (all. 5).

Tuttavia, poiché:

- il Regolamento di Condominio redatto in data 09/08/1968 - nel quale si fa menzione di una variante - riporta in allegato le tavole di progetto che, confrontate con lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione, rispecchiano le modifiche dello stato di fatto rilevate rispetto alle tavole della licenza edilizia 429/1967;

- la planimetria catastale redatta in data 7/07/1970 riporta la medesima conformazione dell'alloggio sito al 1 piano di proprietà di XXXXXXXXXX;

la scrivente ritiene che l'appartamento di cui sopra possa considerarsi regolare sotto il profilo della regolarità edilizia ad eccezione di un tramezzo posto a divisione di due camere per il quale non è stata presentata alcuna richiesta.

Dovrà quindi essere presentata una CILA in sanatoria con un costo previsto di € 2000,00 comprensivo della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria e dell'onorario di un professionista abilitato.

Il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 31/03/1970 (all. 6).

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.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio "XXXXXXX", situato in Chivasso (TO) via Po n.7 angolo Viale Vittorio Veneto 1 è costituito da n. 1 edificio elevato a 6 piani f.t. oltre a sottotetto e piano interrato: Al primo piano di Viale Vittorio Veneto 1, angolo Via Po, è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

La scrivente ha provveduto a reperire il Regolamento Condominiale, che allega alla presente relazione (all. 3).

Nel detto regolamento non si rilevano particolari prescrizioni riguardanti l'immobile in oggetto.

Nel documento la scrivente rileva soltanto una servitù di passaggio relativamente ad androne carraio nei confronti di "altri"

Per quanto riguarda le spese condominiali, queste risultano composte dalle spese ordinarie e delle spese straordinarie per rifacimento del tetto e spese di professionista.

il Sig. XXXXXXXXXX ha effettuato versamenti relativi alla gestione preventiva 2023-2024 per € 1010,18 con debito residuo di € **2066,20**. Le spese straordinarie sono state versate regolarmente. Residuano quelle di novembre e dicembre per € 1.276,70 e 150,90 per il professionista. Per completezza la scrivente allega alla presente relazione tutta la documentazione relativa alla situazione debitoria fornita da Condominio (all. 7).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) al piano primo - Viale Vittorio Veneto 1

Appartamento in condominio signorile con cantina, in area con servizi, spazi commerciali e parcheggi a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 202, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani.

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

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo e dapprima ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI per il 1° semestre 2024 per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, risultano comprese fra 1.000,00 €/mq. e 1.500,00 €/mq. con una media di 1.250,00 €/mq.

Inoltre sono stati presi come riferimento alcuni esempi forniti dalle Agenzie immobiliari della zona per immobili di simile tipologia, caratteristiche e periodo di realizzazione/ristrutturazione, di seguito riassunti (all. 8):

Dall'analisi delle vendite mediante Agenzia, il valore unitario medio si attesta intorno 1.248,00 €/mq. arrotondato a € 1.250,00.

Si rileva dal raffronto tra i valori OMI e quelli degli immobili in vendita che il più probabile valore di vendita degli alloggi nella zona considerata, con stato conservativo simile a quello dell'alloggio oggetto di causa, sia pari a 1250,00 €/mq).

Analizzando i seguenti fattori: ubicazione dell'immobile, anno di costruzione dello stabile (1968), stato conservativo del bene con pavimenti e rivestimenti che risalgono all'epoca della costruzione, necessità di revisione degli impianti, ubicazione del bene al 1 piano del Condominio, l'appartamento verrà stimato in 1.250,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chivasso (TO) - viale Vittorio veneto 1	121,00 mq	1250,00 €/mq	€ 151.250,00		
Valore di stima:					€ 151.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	1000,00	€
Cila in Sanatoria	2000,00	€
Redazione APE	250,00	€



Rischio assunto per mancata garanzia	10	%
--------------------------------------	----	---

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della Cila in sanatoria e l'aggiornamento catastale:

€ 151.250,00 - € 3.250,00 = € 148.000,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura, pertanto: € 148.000,00 - 10% = € 133.200,00.

Valore finale di stima: € 133.200,00

VALORE BASE D'ASTA

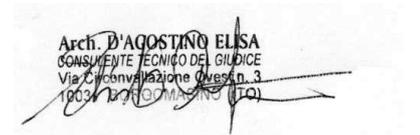
€ 133.200,00

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.

Borgomasino, li 22/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'agostino Elisa



Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)



Allegati:

- 1) Atto di provenienza (divisione tra coniugi)
- 2) Certificato di stato civile
- 3) Regolamento condominiale
- 4) Aggiornamento visura ipotecaria
- 5) Regolarità edilizia
- 6) Agibilità
- 7) Situazione condominiale debitoria (XXXXXXXX)
- 8) Quotazioni OMI ed esempi
- 9) Documentazione Catastale
- 10) Planimetrie stato di fatto
- 11) Documentazione Fotografica

