

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

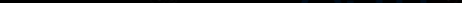
Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTEP

contro

Codice fiscale:



Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO, Esperto Stimatore, al fine di rendere maggiormente chiaro il valore totale del bene oggetto di stima, riporta qui di seguito il paragrafo relativo alla stima/formazione lotti, riportato nella Perizia di stima, con l'indicazione del valore stimato dell'interno immobile e non della singola quota pignorata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Viale Camillo Benso di Cavour n°6, piano S1-6
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato "Condominio Palazzo del Sole". La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Chivasso (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati. Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala condominiale, è composto al piano sesto (settimo fuori terra) da ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno verandato. E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 239, Sub. 26, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 116.200,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di poter individuare il prezzo di vendita di immobili simili, successivamente si è proceduto a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), per la zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima, nel secondo semestre dell'anno 2023, per le abitazioni di tipo civili, con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 900,00 e un valore massimo di €/mq 1.350,00, con uno stato conservativo "ottimo", è emerso un valore minimo di €/mq 1.450,00 e un valore massimo di €/mq 2.150.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario pari a €/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 1 - Appartamento Chivasso (TO) - Viale Camillo Benso di Cavour n°6, piano S1-6	83,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 116.200,00
Valore di stima: € 116.200,00			

Valore di stima: € 116.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Spese condominiali insolute	7926,07	€

Valore di stima: € 107.673,93

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 107.650,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sottoscritto Geom. Fabio SGRO:

- non ha proceduto alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica pertanto non ci si assume nessuna responsabilità in merito;
- non ha proceduto alla richiesta di eventuali titoli di occupazione in Agenzia Delle Entrate pertanto non ci si assume nessuna responsabilità in merito.

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.

Cuorgnè, li 24/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Viale Camillo Benso di Cavour n°6, piano S1-6
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato "Condominio Palazzo del Sole". La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Chivasso (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati. Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala condominiale, è composto al piano sesto (settimo fuori terra) da ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno verandato. E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 239, Sub. 26, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO non ha effettuato verifiche in merito. Si richiama quanto indicato nella precedente relazione del 13/06/2023 a firma della Geometra Eleonora BONARRIVO.

Prezzo base d'asta: € 107.650,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - Viale Camillo Benso di Cavour n°6, piano S1-6		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 239, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 02/04/2024, si presentava in discreto stato conservativo. Il sottoscritto Geom. Fabio SGRO, non garantisce, poichè non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi la massa pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche esclusive e/o comuni.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato "Condominio Palazzo del Sole". La zona su cui sorge tale fabbricato è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Chivasso (TO). Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale, con buona presenza di parcheggi, vicino ai principali servizi, comodo e facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici che privati. Nello specifico l'appartamento avente ingresso da vano scala condominiale, è composto al piano sesto (settimo fuori terra) da ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno verandato. E' inoltre presente una cantina situata al piano interrato del fabbricato condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta nella disponibilità del [REDACTED] quale ha acconsentito l'accesso al sottoscritto ed al delegato del Custode nominato in data 02/04/2024. Il Geom. Fabio SGRO, specifica di non aver effettuato controlli presso l'Agenzia Delle Entrate al fine di verificare la presenza di eventuali titoli di occupazione.		