

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.350,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuorgnè (TO), email info@geometrasgro.it; PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2025 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) - Via Montanaro n°2, interno B, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Montanaro. 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 nelle vicinanze. Tale zona risulta comoda e poco distante dalla stazione ferroviaria e mezzi di trasporto pubblici.

Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da corridoio, bagno, due camere, cucina e due balconi semi-verandati.

E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - Via Montanaro n°2, interno B, piano 2

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In data 01/04/2025 il Comune di Chivasso ha rilasciato il Certificato di Residenza Storico dal quale emerge che i Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** sono stati cancellati per emigrazione in **** Omissis **** in data 07/02/2019.

In data 24/07/2025 il Comune di Chivasso ha inoltre rilasciato comunicazione dove viene indicato che non risultano atti di matrimonio trascritti nei loro registri.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina:

- a nord con affaccio sulla Via Montanaro;
- a sud con affaccio su area condominiale;
- ad ovest con aderenza altra ditta;
- ad est con aderenza vano scala condominiale.

La cantina in oggetto confina:

- a nord con aderenza altra ditta e corridoio condominiale;
- a sud con aderenza area condominiale;
- ad ovest con aderenza altra ditta;
- ad est con aderenza altra ditta.

La particella 1379 del Foglio 21 (Catasto Terreni), ove insiste il bene oggetto di pignoramento confina in senso anti-orario con le particelle: 866, 1386, 1463 dello stesso foglio, la ferrovia e la particella 867 dello stesso foglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,00 mq	16,50 mq	0,2	3,30 mq	2,45 m	S1
Abitazione	53,50 mq	65,70 mq	1	65,70 mq	3,00 m	2
Veranda	2,50 mq	2,70 mq	0,95	2,56 mq	0,00 m	2
Balcone	3,00 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	72,36 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	72,36 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1976 al 07/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita L. 1.305,00 Piano 2
Dal 07/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,67 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2
Dal 23/09/2004 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2
Dal 18/04/2005 al 21/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1108, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2
Dal 21/09/2005 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1108, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2
Dal 24/06/2011 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1379, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a 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
	21	1379	8		A3	1	4,5 vani		227,76 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:

- Discordanza indicazione altezza interna in planimetria catastale;
- Diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, in quanto risulterebbe non scalata in maniera corretta in planimetria catastale;
- Lievi divergenze di rappresentazione grafica del posizionamento serramenti interni ed esterni;
- Il balcone lato nord dell'appartamento risulterebbe verandato (non totalmente);
- Diversa distribuzione di spazi interni dell'appartamento, in quanto in planimetria catastale l'appartamento risultava composto da: corridoio, bagno, due camere, ripostiglio, cucina, veranda e balcone (si presuppone che siano stati rimossi dei tramezzi);
- Errata indicazione tramezzi interni e spessori muri;
- Errata indicazione numero civico in visura catastale.

Si specifica che risulta assente l'elaborato planimetrico.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 750,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

PRECISAZIONI

Oltre alle relative difformità edilizie e catastali, specificate nei rispettivi paragrafi di riferimento della presente perizia, si informa che:

- Nella trascrizione del pignoramento, il soggetto contro **** Omissis ****, è stato erroneamente indicato come **** Omissis ****;

- Nella "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale", a cura del Dott. **** Omissis ****, Notaio in **** Omissis ****, nella descrizione della formalità del 21/12/2007, n.ri 70528/17186, iscrizione ad oggi ancora efficace, vengono indicati come valore del capitale Euro 106.496,27 e come valore dell'ipoteca Euro 159.750,00, anziché rispettivamente Euro 130.000,00 ed Euro 260.000,00;

- Nel titolo che ha generato la trascrizione di cui al punto 2) del "QUADRO SINOTTICO" (paragrafo Provenienze

Ventennali), nella descrizione dell'unità immobiliare è stato "presumibilmente" aggiunto per postilla, il "ripostiglio", mentre nel titolo che ha generato la trascrizione di cui al punto 1) del "QUADRO SINOTTICO" (paragrafo Provenienze Ventennali, sempre per postilla, il "ripostiglio" è stato eliminato.

- In entrambi i titoli di cui sopra, non sono allegate planimetrie e non viene richiamato alcun regolamento di condominio;

- Nei titoli qui sopra più volte citati, l'indirizzo dell'immobile è sempre via Montanaro n. 2, mentre nella visura catastale storica, il medesimo è sempre ubicato in via Montanaro n. 1. Nell'atto di cui al punto 2) del "QUADRO SINOTTICO" (paragrafo Provenienze Ventennali), via Montanaro 2 viene anche inserito nella descrizione catastale (quando invece dalla visura storica dello stesso, risulta sempre e solo via Montanaro 1, come poco sopra rilevato).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 30/05/2025, si presentava in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare entrostante fabbricato condominiale, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

Spetta inoltre al bene in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C.C., oltre a quanto riportato nell'eventuale regolamento di condominio.

Si rimanda inoltre a quanto indicato negli atti di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord e Sud;

Str. verticali e Solai: apparenti murature in mattoni pieni e solaio in laterizio armato;

Copertura: a falde (non è possibile esprimersi sul materiale);

Manto di copertura: apparenti tegole;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate a civile, ad eccezione della cantina il quale sia le murature che il solaio risultano al grezzo;

Pavimentazione interna: l'appartamento risulta in parte pavimentato in gress porcellano ed in parte in apparente laminato, nella cantina battuto di cemento;

Infissi esterni: serramenti esterni in PVC doppio vetro;

Impianto elettrico: presente ed apparente funzionante al sopralluogo (ad eccezione della cantina);

Impianto idrico: presente ed apparente funzionante al sopralluogo (ad eccezione della cantina);

Impianto termico: apparente impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia posizionata nel balcone e termosifoni in ghisa (ad eccezione della cantina). Si specifica che in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, pertanto non è possibile esprimersi in merito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 05/06/2025, l'Agenzia delle Entrate indicava l'assenza di titoli di occupazione registrati per il bene oggetto di pignormanto.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che il bene risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****. Dalla carta di identità risulterebbe essere residente in **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/2004 al 21/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferreri Carlo Alberto	23/09/2004	111177	12001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri - Torino 2	13/10/2004	48406	31795
		Registrazione			
Dal 21/09/2005 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chivasso	12/10/2004	1017	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferreri Carlo Alberto	21/09/2005	112424	12595

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri - Torino 2	30/09/2005	45896	29144
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chivasso	29/09/2005	1011	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

QUADRO SINOTTICO:

1) Atto di compravendita rogito notaio Ferreri Carlo Alberto, del 21/09/2005, repertorio 112424/12595. Trascritto in data 30/09/2005, ai n.ri 45896/29144.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

2) Atto di compravendita rogito notaio Ferreri Carlo Alberto, del 23/09/2004, repertorio 111177/12001. Trascritto in data 13/10/2004, ai n.ri 48406/31795.

Favore:

- **** Omissis ****, sopra generalizzato, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà;
- **** Omissis ****, sopra generalizzata, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 13/10/2004

Reg. gen. 48407 - Reg. part. 9750

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: Ferreri Carlo Alberto

Data: 23/09/2004

N° repertorio: 111178

N° raccolta: 12002

Note: A margine della presente iscrizione risulta Annotazione di Cancellazione Totale, del 20/06/2006, n.ri 31608/4374.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 30/09/2005

Reg. gen. 45897 - Reg. part. 9980

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 3,70 %

Rogante: Ferreri Carlo Alberto

Data: 21/09/2005

N° repertorio: 112425

N° raccolta: 12596

Note: A margine della presente iscrizione, risulta Comunicazione n. 5808 del 09/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 09/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 21/12/2007

Reg. gen. 70528 - Reg. part. 17186

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Beligni Sandra

Data: 19/12/2007

N° repertorio: 21358

N° raccolta: 9924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 07/02/2025

Reg. gen. 5009 - Reg. part. 3802

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 08/04/2025 il Comune di Chivasso ha emesso Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) N°42/2025, dal quale si evince che la particella di catasto terreni 1379 del Foglio 21 (ove ricade il bene pignorato) è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- P.R.G. - Comma 12/2024 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.19-12326 del 19/04/2004

Destinazioni: Ferrovia esistente;

- Classi di vincolo idrogeologico:

Classe 2 art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC EmA-500;

Variante Generale - Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante generale al P.R.G.C. redatta ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. , adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.103 del 18/12/2024, vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 3 della L.R. 56/77, con applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 della L.R. 56/77, limitatamente ai vincoli imposti all'attività edilizia e all'utilizzo urbanistico del territorio dalle risultanze degli studi geologici di cui agli elaborati G, come esplicitati nelle tavole E7.1 e E7.2 e dell'elaborato F - "Norme di Attuazione", alla Sezione III-"Sicurezza idraulica e geomorfologica".

Classi di vincolo idrogeologico: Classe IIB;

Piano Paesaggistico Regionale

Vincoli P.P.R. - Tavola P6: Ambito del paesaggio: Chivassese

Paesaggio della pianura risicola;

Vincoli P.P.R. - Tavola P3: Rurale/insediato non rilevante alterato.

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI CHIVASSO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Chivasso, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, comprensivi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio forniva copia di tali pratiche edilizie:

- Benestare per Nuova costruzione alloggi n°2688 del 23/05/1947;
- Concessione Edilizia n°8/Cond. del 26/03/1991 (condono in sanatoria) per conservazione veranda al piano secondo;
- Comunicazione Inizio Attività prot.9269 del 16/05/2003 - D.I.A. n°242/03 per rifacimento strada di ingresso condominiale e realizzazione rete di smaltimento acque meteoriche della strada (titolo edilizio che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, ma le parti comuni del fabbricato condominiale);
- D.I.A. prot. 0032199 del 03/10/2007 - n°856/07 per posa di autobloccanti sopra marciapiede cls esistente intorno al fabbricato e cordoli in cls (titolo edilizio che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, ma le parti comuni del fabbricato condominiale);
- Attività Edilizia Libera prot. 0044075 del 13/10/2017 per ripristino zoccolatura, intonaci, faldali e comignoli (titolo edilizio che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, ma le parti comuni del fabbricato condominiale).

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 riferimento ai titoli edilizi sopra elencati, si precisa che non sono presenti elaborati grafici di progetto che nello specifico rappresentano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e la realizzazione di un tramezzo da posizionarsi nel corridoio al fine di rendere l'attuale corridoio un disimpegno per il bagno. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 4.000,00 oltre oneri di Legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Il costo stimato per la realizzazione del tramezzo con relativa porta è pari ad € 1.500,00 oltre oneri di Legge. Il costo stimato per la rimozione della veranda (tra l'altro non completa) è pari ad € 500,00 oltre oneri di Legge.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato

compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Si specifica che:

- in riferimento al Benestare per Nuova costruzione alloggi n°2688 del 23/05/1947, non risulta presente il permesso di abitabilità, così come richiesto nel documento ufficiale del 23/05/1947. Non risultano inoltre presenti elaborati grafici di progetto che rappresentino gli alloggi e relative cantine;
- in riferimento alla D.I.A. n°242/03 per rifacimento strada di ingresso condominiale e realizzazione rete di smaltimento acque meteoriche della strada non risulta presente la comunicazione di fine lavori;
- in riferimento alla Attività Edilizia Libera prot. 0044075 del 13/10/2017 per ripristino zoccolatura, intonaci, faldali e comignoli non risulta presente la comunicazione di fine lavori;
- Dovrà essere rimossa la veranda lato nord, in quanto solo quella lato sud risulterebbe autorizzata mediante Concessione Edilizia n°8/Cond. del 26/03/1991 (condono in sanatoria);
- Non risulta presente il certificato di agibilità/abitabilità del bene pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.849,90

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.427,31

In data 26/05/2025 l'amministratore di condominio indicava gli importi sopra riportati.

Si specifica che nonostante i solleciti, l'amministratore di condominio non ha fornito la documentazione richiesta dal sottoscritto Geom. Fabio SGRO, ovvero:

- Esistenza di formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura Condominiale gravanti sugli immobili oggetto di procedura;
- Copia Regolamento di Condominio e tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile 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) - Via Montanaro n°2, interno B, piano 2

Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Montanaro. 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 nelle vicinanze. Tale zona risulta comoda e poco distante dalla stazione ferroviaria e mezzi di trasporto pubblici. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da corridoio, bagno, due camere, cucina e due balconi semi-verandati. E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1379, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 61.506,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recenti vendite. Tale ricerca effettuata negli ultimi 30 mesi, ha avuto esito negativo, pertanto si è proceduto mediante una ricerca di annunci immobiliari riguardanti immobili simili. Tale ricerca ha avuto esito positivo, reperendo n°2 comparabili, il quale sono stati utilizzati per procedere con la Stima mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Sulla scorta di quanto esposto ed in base alla tabella di valutazione MCA, il sottoscritto ha individuato un valore unitario arrotondato pari a €/mq 850,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chivasso (TO) - Via Montanaro n°2, interno B, piano 2	72,36 mq	850,00 €/mq	€ 61.506,00	100,00%	€ 61.506,00
Valore di stima:					€ 61.506,00

Valore di stima: € 61.506,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	750,00	€
Spese condominiali insolute	5277,21	€
Vizi Occulti	10,00	%

Valore di stima: € 43.328,19

Valore finale di stima arrotondato: € 43.350,00 (quarantatremilatrecentocinquanta/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.

Cuornè, li 28/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza (Aggiornamento al 28/07/2025);
- ✓ N° 2 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamenti al 02/04/2025 - 28/04/2025 - 28/07/2025);
- ✓ N° 3 Ricerche Catastali (Aggiornamento al 27/03/2025);
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia (Aggiornamenti al 24/06/2025 - 04/07/2025);
- ✓ N° 5 Agenzia Entrate - Occupazione (Aggiornamento al 05/06/2025);
- ✓ N° 6 Certificati Residenza (Aggiornamento al 01/04/2025 - 24/07/2025);
- ✓ N° 7 MCA (Metodo di Stima) - Comparabili (Aggiornamento al 28/07/2025);



✓ N° 8 Condominio (Aggiornamento al 26/05/2025);



✓ N° 9 Ortofoto (Aggiornamento al 28/07/2025);

✓ N° 10 Documentazione Fotografica Esterna (Aggiornamento al 30/05/2025);

✓ N° 11 Documentazione Fotografica Interna (Aggiornamento al 30/05/2025).



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chivasso (TO) - Via Montanaro n°2, interno B, piano 2
Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Montanaro. 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 nelle vicinanze. Tale zona risulta comoda e poco distante dalla stazione ferroviaria e mezzi di trasporto pubblici. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da corridoio, bagno, due camere, cucina e due balconi semi-verandati. E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1379, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 08/04/2025 il Comune di Chivasso ha emesso Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) N°42/2025, dal quale si evince che la particella di catasto terreni 1379 del Foglio 21 (ove ricade il bene pignorato) è assoggettata alle seguenti prescrizioni: - P.R.G. - Comma 12/2024 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.19-12326 del 19/04/2004 Destinazioni: Ferrovia esistente; - Classi di vincolo idrogeologico: Classe 2 art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC EmA-500; Variante Generale - Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante generale al P.R.G.C. redatta ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. , adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.103 del 18/12/2024, vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 3 della L.R. 56/77, con applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 della L.R. 56/77, limitatamente ai vincoli imposti all'attività edilizia e all'utilizzo urbanistico del territorio dalle risultanze degli studi geologici di cui agli elaborati G, come esplicitati nelle tavole E7.1 e E7.2 e dell'elaborato F - "Norme di Attuazione", alla Sezione III-"Sicurezza idraulica e geomorfologica". Classi di vincolo idrogeologico: Classe IIB; Piano Paesaggistico Regionale Vincoli P.P.R. - Tavola P6: Ambito del paesaggio: Chivassese Paesaggio della pianura risicola; Vincoli P.P.R. - Tavola P3: Rurale/insediato non rilevante alterato. SI RIMANDA COMUNQUE ALLE NORME DEL P.R.G.C., VISIBILI SUL SITO DEL COMUNE DI CHIVASSO, OPPURE MEDIANTE RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE POTRA' CHIARIRE AL MEGLIO TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI E NON AMMESSI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA, E CON INDICAZIONE DI TUTTI I VINCOLI E/O PARAMETRI DI RIFERIMENTO.

Prezzo base d'asta: € 43.350,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.350,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chivasso (TO) - Via Montanaro n°2, interno B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1379, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	72,36 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 30/05/2025, si presentava in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento entrostante fabbricato condominiale denominato **** Omissis ****, il quale presenta accesso dalla Via Montanaro. 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 nelle vicinanze. Tale zona risulta comoda e poco distante dalla stazione ferroviaria e mezzi di trasporto pubblici. Nello specifico l'appartamento in oggetto, avente accesso da vano scala condominiale, è composto al piano secondo (terzo fuori terra) da corridoio, bagno, due camere, cucina e due balconi semi-verandati. E' inoltre presente una cantina situata al piano seminterrato del fabbricato condominiale, avente accesso da corridoio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 21/12/2007

Reg. gen. 70528 - Reg. part. 17186

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Beligni Sandra

Data: 19/12/2007

N° repertorio: 21358

N° raccolta: 9924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 07/02/2025

Reg. gen. 5009 - Reg. part. 3802

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura