

TRIBUNALE DI IVREA

Sezione EE II

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 484/2017

Giudice Dott.sa Frojo

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Massimo Dardino

Iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia al N. 7720

con studio in San Maurizio C. se (TO), via Cavour n. 24 - 10077

Tel / Fax 011/927.55.10 - email: geomdardino@gmail.com



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento: nota del 18/01/2018 n. 2252/1607

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione civile con cantina e autorimessa	Comune di Corio (TO) – Regione Ghiacciaia Strada Colle Secchie 22
Dati catastali Bene 1 (abitazione)	Fg 38 part 504 sub 9 cat. A/2
Dati catastali Bene 2 (autorimessa)	Fg 38 part 504 sub 3 cat. C/6

VALORE DI MERCATO UNICO	€ 37.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione del delegato alla vendita (con riduzione del 25%) LOTTO UNICO	€ 27.650,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono altri diritti reali, vincoli e oneri se non quanto previsto dal regolamento di condominio
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero, in stato di abbandono

NOTE DEL CTU

--



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Massimo Dardino, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E 484/2017.

promossa da

Unicredit S.p.A.

Codice fiscale: 00348170101

Via Alessandro Specchi 16

Roma (RM)

contro

XXXX XXXX XXXX

Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX

Strada Colle Secchie 22

Corio (TO)

XXXX XXXX XXXX

Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX

Strada Colle Secchie 22

Corio (TO)



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – ABITAZIONE civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie, piano 2 (3° ft)	4
Bene N° 2 – autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2017 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 03/02/2018, il sottoscritto Geom. Massimo Dardino, con studio via Cavour n. 24 - 10077 - San Maurizio C. se (TO), email geomdardino@gmail.com, Tel/Fax 011/927.55.10, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22 piano 2 (3° ft)
- **Bene N° 2** – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1

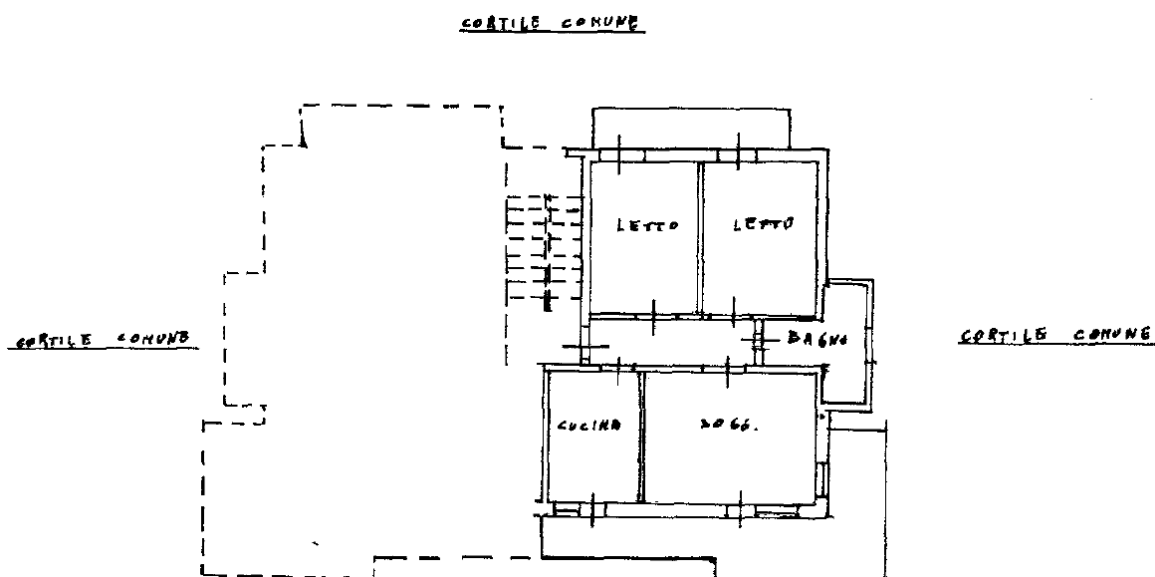
DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE CIVILE A CORIO (TO) – STRADA COLLE SECCHIE 22 PIANO 2° (3° FT)

L'abitazione dei debitori eseguiti è costituita da un alloggio al piano secondo (terzo f.t.), inserito nell'edificio denominato "Palazzina 11" del complesso immobiliare con accesso carraio e pedonale dalla via Colle Secchie.

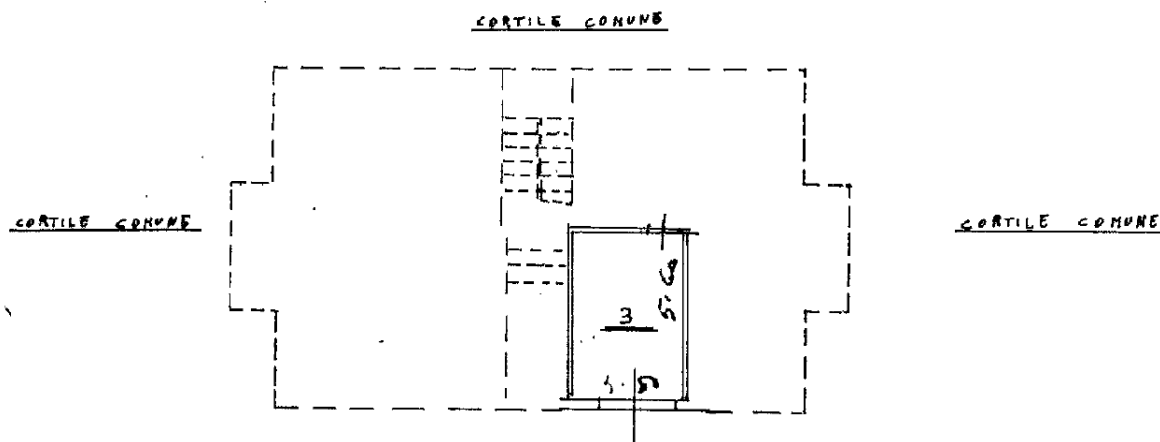
L'ingresso all'alloggio avviene dal vano scala condominiale; l'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Sono inoltre presenti 2 balconi, di cui uno collegato alle due camere e l'altro alla cucina e al soggiorno.

Tutti i pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica smaltata, mentre le pareti sono intonacate ad eccezione del bagno. I serramenti esterni sono di due tipologie: in ferro con vetro singolo nei vani soggiorno, una camera e bagno, in alluminio nella seconda camera e nella cucina in alluminio con vetro camera; il riscaldamento è autonomo ad aria.



BENE N° 2 – AUTORIMESSA A CORIO (TO) – STRADA COLLE SECCHIE 22 PIANO PIANO SEMINTERRATO.

Autorimessa posizionata al piano terreno, costituita da un portone in metallo a due battenti dotata di illuminazione artificiale; è presente un ingresso pedonale collegato a corridoio di collegamento al vano scala condominiale; i muri sono intonacati e il pavimento è in calcestruzzo liscio.



LOTTO UNICO

Data la conformazione e l'ubicazione dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto che è quindi formato dai beni oggetto di pignoramento:

- **Bene N° 1** – Abitazione civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano 2 (fg. 38 part. 504 sub. 9);
- **Bene N° 2** – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1 (fg. 38 part. 504 sub. 3);

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti debitori eseguiti:

- **XXXX XXXX XXXX** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX
Strada Colle Secchie 22
Corio (TO)
- **XXXX XXXX XXXX** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX
Strada Colle Secchie 22
Corio (TO)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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



CONFINI

Coerenze bene n°1: per l'abitazione al piano secondo, pianerottolo, vano scala, altra unità immobiliare e vuoto su cortile a tre lati.

Coerenze bene n°2: n. 2 box auto, vano scala, corridoio comune, altra autorimessa e cortile.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Abitazione civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano 2° (3° ft)

(fg. 38 part. 504 sub. 9)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	79,25 mq	95,40 mq	1,00	79,25 mq (*)	2,85 m	2° (3 ft.)
	29,70 mq	29,70 mq	0,25	7,43 mq (*)		
Totale superficie convenzionale:				86,70 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,70 mq		
(*) superficie calcolata secondo l'art. 13 della Legge n. 392 del 27/07/1978; tale valore è diverso da quello risultante dalla superficie commerciale che viene invece calcolata sulla base del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (utilizzata poi ai fini della stima dell'immobile)						

Bene N° 2 – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1

(fg. 38 part. 504 sub. 3)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	20 mq	23 mq	1,00	20 mq (*)	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		
(*) superficie calcolata secondo l'art. 13 della Legge n. 392 del 27/07/1978; tale valore è diverso da quello risultante dalla superficie commerciale che viene invece calcolata sulla base del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (utilizzata poi ai fini della stima dell'immobile)						



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 28/12/1990	XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2) XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 9 Categoria A2 cl U Rendita E. 650.000 Piano 2 Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 3 Categoria C6, cl 2 Rendita E. 180.000 Piano T
Dal 28/12/1990 al 14/10/2000	XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2) XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 9 Categoria A2 cl U Rendita € 247,90 Piano 2 Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 3 Categoria C6, cl 2 Rendita € 56,81 Piano T
Dal 14/10/2000 al 01/12/2006	XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 9 Categoria A2 cl U Rendita € 247,90 Piano 2 Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 3 Categoria C6, cl 2 Rendita € 56,81 Piano T
Dal 01/12/2006 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2) XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 9 Categoria A2 cl U Rendita € 247,90 Piano 2 Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 504, Sub 3 Categoria C6, cl 2 Rendita € 56,81 Piano T

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta quello del 28/12/1990 con intestatario xxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/2) e xxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/2) per atto di compravendita.

DATI CATASTALI

Bene N° 1 – Abitazione civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano 2° (3° ft)

(fg. 38 part. 504 sub. 9)



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	504	9		A/2	U	5	105 mq 97 mq (escluse aree scoperte)	€ 247,90	2	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che:

- Sussiste, in generale, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ad esclusione di presenza di controsoffittatura e due pilastri nel corridoio centrale
- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall'ufficio Tecnico del Comune di Corio ad esclusione di presenza di controsoffittatura e due pilastri nel corridoio centrale

Bene N° 2 – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1

(fg. 38 part. 504 sub. 3)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	504	3		C/6	2	20,00 mq	23,00 mq	€ 56,81	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è constatato che:

- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall'ufficio Tecnico del Comune di Corio.

PATTI

Gli immobili risultano ad oggi liberi dagli stessi debitori eseguiti. Non sussistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili risultano liberi ed idonei all'utilizzo per cui sono preposti (sufficiente stato conservativo).



PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare, pertanto, le parti comuni sono quelle espressamente riportate nel regolamento di condominio allegato ad Atto Rogito Levrero Vigliani del 22/12/1970 registrato a Ciriè il 7/01/1971 al N. 46 Vol. 268.

In particolare, si hanno:

- **Bene N° 1** – Abitazione civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano 2 (3° ft.) - (fg. 38 part. 504 sub. 9):
pianerottolo, scala;
- **Bene N° 2** – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1 (fg. 38 part. 504 sub. 3):
cortile comune, corridoio condominiale di accesso dal vano scala;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti servitù attive e passive, non che di impianto che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, indivisibili ed inalienabili separatamente dalle singole unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono così riassunte:

- **Bene N° 1** – Abitazione civile a Corio (TO) – Via Colle Secchie 22, piano 2 (3° fuori terra) fg. 38 part. 504 sub. 9):
 - Abitazione al piano secondo che si sviluppa su un unico livello con accesso dal pianerottolo condominiale (scale).

Il fabbricato è costituito da struttura portante in Calcestruzzo Armato e tamponamenti esterni ed interni laterizio con finiture ad intonaco

- **Bene N° 2** – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1 (fg. 38 part. 504 sub. 3):

Autorimessa posta al piano seminterrato con accesso dal cortile comune I muri sono costituiti da blocchi di cemento con finiture in intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi in stato di abbandono.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2006 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Costa d'Avorio il 01/01/1963, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 1/2 del diritto di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in Costa d'Avorio il 01/01/1971, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 1/2 del diritto di proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Oscar Sebastianelli	01/12/2006	148452	21616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	13/12/2006	64278	39440		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/2000 al 01/12/2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Lanzo T.se (TO) il 18/09/1982, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Andrea Granaglia	14/10/2000	44800	25004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	04/11/2000	41235	25672		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1990 al 14/10/2000	XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in Gran Bretagna- irlanda il 3/05/1946 C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2 del diritto di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Terlizzi T.se (BA) il 03/07/1944, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota di 1/2 del diritto di proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Anna Maria Levrero Vigliani	28/12/1990	102762	9291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	17/01/1991	2962	2386		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per entrambi i beni pignorati, dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2 c.p.c. presente in atti, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli alla data di trascrizione del pignoramento (18/01/2018):



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Torino 2 il 13/12/2006
Reg. gen. 16111 - Reg. part. 64279
Importo: € 172.500,00
A favore di Unicredit Banca S.p.A.
Contro XXXX XXXX XXXX e XXXX XXXX XXXX
Capitale: € 115.000,00
Rogante: dott. Oscar Sebastianelli
Data: 01/12/2006
N° repertorio: 148453/21617

Trascrizioni

- **atto tra vivi**
Trascritto a Torino 2 il 13/12/2006
Reg. gen. 64278 - Reg. part. 39440
A favore di XXXX XXXX XXXX e XXXX XXXX XXXX
Contro XXXX XXXX XXXX
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 18/01/2018
Reg. gen. 2253 - Reg. part. 1607
A favore di Unicredit Banca S.p.A.
Contro XXXX XXXX XXXX e XXXX XXXX XXXX

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità oggetto di esecuzione ricadono nell'area residenziale RA (addensamenti periferici di recente formazione): Tav. D.3.2 scala 1:5000- Assetto generale del piano - art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o di altra natura. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

È invece presente:

- una classificazione geologica (classe IIIb2) porzioni edificate in cui a seguito di interventi di riassetto sarà possibile l'esecuzione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Da verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Corio, in seguito a richiesta evasa presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia N. 52/69 del 03/06/1969 (copia della Licenza Edilizia allegata)
- Verbale di Collaudo di Opere in Cemento Armato N. 2311/38712 del 05/12/1970 (copia del verbale di collaudo allegato)
- Dichiarazione di Abitabilità N. 52/69 del 10/12/1970 (copia della dichiarazione allegata)



- Sanatoria di opere edilizie abusive – pratica N. 862/155 del 23/02/2000 (copia di concessione in sanatoria, elaborato grafico della P.E., documentazione fotografica, relazione sullo stato di consistenza).

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 e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito a sopralluogo effettuato e l'esamina dei documenti sopra elencati, risulta verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Si precisa che non è presente certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso condominiale, pertanto è presente un regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si premette che:

- tutti gli immobili oggetto di pignoramento vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
- nell'effettuare la valutazione di stima della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati: - Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).



LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** – Abitazione civile a Corio(TO) – Via Colle Secchie 22, piano 2 (3°fuori terra)

Abitazione al piano primo che si sviluppa su un unico livello con accesso dal pianerottolo condominiale (scale).

l'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Sono inoltre presenti 2 balconi, di cui uno collegato alle due camere e l'altro alla cucina e al soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 504, Sub. 9, Categoria A2

Calcolo del valore dell'appartamento con cantina

Calcolo del valore normale					
COMPRAVENDITA - Abitazioni A/2 (NORMALE)					
semestre OMI - 2° sem. 2017					
Val OMI min					€ 670,00
Val OMI max					€ 980,00
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$	K1=		K2=		0,50
valore unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K					825,00
valore unitario corretto = coeff1 x coeff2					425,68
Superficie commerciale					104,31
valore normale=valore unitario corretto x superficie catastale					€ 44.402,19

Descrizione voci				ABITAZIONE
(a)	Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento			€ 44.402,19
	Riduzioni per assenza/mancata produzione di:			
(b)	- conformità regolarità edilizia	0,0%	di (a)	€ -
(c)	- dichiarazioni di conformità impianti	1,0%	di (a)	€ 444,02
(d)	- certificazione energetica	0,5%	di (a)	€ 222,01
(e)	- deduzioni a forfait per demolizioni e ripristini	0,0%	di (a)	€ -
(f)	- per vetustà ai sensi DGR Valle D'Aosta n. 3509 del 11/10/2004	30,0%	di (a)	€ 13.320,66
<i>Valore risultante 1</i>				€ 30.415,50
VALORE DI BASE STIMATO CON RIDUZIONI				€ 30.420,00
(g)	Riduzione per base d'asta	25%		€ 7.605,00
<i>Valore risultante 2</i>				€ 22.815,00
VALORE DI RIFERIMENTO MINIMO A DISCREZIONE DEL DELEGATO ALLA VENDITA (riduzione del 25%)				€ 22.820,00



- **Bene N° 2** – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1

Autorimessa posta al seminterrato con accesso da cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 504, Sub. 3, Categoria C6

Calcolo del valore dell'autorimessa

Calcolo del valore normale					
COMPRAVENDITA - Autorimessa C/6 (NORMALE)					
semestre OMI - 2° sem. 2017					
Val OMI min					€ 340,00
Val OMI max					€ 460,00
valore unitario = (Val OMI max + Val OMI min) / 2					400,00
valore unitario corretto = coeff1 x coeff2	coeff1=		coeff2=		400,00
Superficie commerciale					23,00
valore normale=valore unitario corretto x superficie catastale					€ 9.200,00

Descrizione voci				AUTORIMESSA
(a)	Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento			€ 9.200,00
Riduzioni per assenza/mancata produzione di:				
(b)	- conformità regolarità edilizia	0,0%	di (a)	€ -
(c)	- dichiarazioni di conformità impianti	0,0%	di (a)	€ -
(d)	- certificazione energetica	0,0%	di (a)	€ -
(e)	- deduzioni a forfait per demolizioni e ripristini	0,0%	di (a)	€ -
(f)	- per vetustà ai sensi DGR Valle D'Aosta n. 3509 del 11/10/2004	30,0%	di (a)	€ 2.760,00
Valore risultante 1				€ 6.440,00
= a-b-c-d-e-f				
VALORE DI BASE STIMATO CON RIDUZIONI				€ 6.440,00
(g)	Riduzione per base d'asta	25%		€ 1.610,00
Valore risultante 2				€ 4.830,00
VALORE DI RIFERIMENTO MINIMO A DISCREZIONE DEL DELEGATO ALLA VENDITA (riduzione del 25%)				€ 4.830,00

Riassumendo si ha:

BENE	LOTTO UNICO	VALORE DI BASE STIMATO CON RIDUZIONI	VALORE DI RIFERIMENTO MINIMO A DISCREZIONE DEL DELEGATO ALLA VENDITA (riduzione del 25%)
1	Abitazione civile - A/2	€ 30.420,00	€ 22.820,00
2	Autorimessa - C/6	€ 6.440,00	€ 4.830,00
TOTALE		€ 36.860,00	€ 27.650,00

Valore finale di stima: € 37.000,00

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.

Torino, li 09/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Massimo Dardino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza del debitore
- ✓ N° 1 Atto di provenienza anteventennio
- ✓ N° 2 Planimetrie Catastali
- ✓ N° 1 Visure per immobile
- ✓ N° 1 Documento rilasciato dall'anagrafe del Comune di Corio
- ✓ N° 1 Estratto di P.R.G.C. – estratto N.T.A.
- ✓ N° 7 Documentazione pratiche edilizie
- ✓ N. 1 Comunicazione Agenzia delle Entrate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione civile a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano 2° (3° ft)

Abitazione al piano primo che si sviluppa su un unico livello con accesso dal pianerottolo condominiale (scale).

l'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Sono inoltre presenti 2 balconi, di cui uno collegato alle due camere e l'altro alla cucina e al soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 5042, Sub. 9, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** – Autorimessa a Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano S1

Autorimessa posta al seminterrato con accesso da cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 504, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore finale di stima: € 37.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Corio (TO) – Strada Colle Secchie 22, piano 2° (3° ft)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2 + 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 504, Sub. 9, Categoria A2	Sup. comm.	86,70 mq
Descrizione:	Abitazione al piano secondo (terzo ft) che si sviluppa su un unico livello con accesso dal pianerottolo condominiale (vano scala). L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Sono inoltre presenti 2 balconi, di cui uno collegato alle due camere e l'altro alla cucina e al soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Corio (TO) Strada Colle Secchie 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2 + 1/2
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 504, Sub. 3, Categoria C6	Sup. Comm.	23,00 mq
Descrizione:	Autorimessa posta al piano seminterrato con accesso da cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
Iscritta a Torino 2 il 13/12/2006
Reg. gen. 16111 - Reg. part. 64279
Importo: € 172.500,00
A favore di Unicredit Banca S.p.A.
Contro XXXX XXXX XXXX e XXXX XXXX XXXX
Capitale: € 115.000,00
Rogante: dott. Oscar Sebastianelli
Data: 01/12/2006
N° repertorio: 148453/21617

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 18/01/2018
Reg. gen. 2253 - Reg. part. 1607
A favore di Unicredit Banca S.p.A.
Contro XXXX XXXX XXXX e XXXX XXXX XXXX

