

Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it



Tribunale Ordinario di Ivrea

RGE 17 / 2024

Giudice dell'Esecuzione dott. SALUSTRI Augusto



Perizia di stima immobiliare ex art. 568 c.p.c.



Promossa da

- OMISSIS

contro

- OMISSIS

Valore Mercato Lotto unico € 85'525/00

Valore base d'asta Lotto Unico € 76'973/00



Corrispondenza Quota Colpita e Quota Posseduta

Si

Comproprietari non eseguiti

No

Quota proprietà

1/1

Documentazione ex art. 567 cpc

Conforme

Continuità delle Trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Sussiste

Sussistenza Diritti Reali, Vincoli e Oneri

Non sussistono

Sussistenza di Iscrizioni e Trascrizioni

Si

Stato di occupazione

Affittato a terzi



Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it



Sommario



Oggetto della stima	3
Proprietà attuale	3
Provenienza ventennale.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Individuazione catastale.....	5
Coerenze	6
Individuazione su PRG Comunale	7
Regolarità edilizia	7
Rilievo dei luoghi	7
Stato di conservazione	8
Valori immobili simili	8
Valore immobile in oggetto	9
Locazione	9
Valutazione del canone	10
Allegati.....	10
1. Titolo di provenienza;.....	10
2. Certificato di iscrizione AIRE, con stato civile e ultimo indirizzo noto;.....	10
3. Certificato di matrimonio:.....	10
4. Visura catastale planimetrica e descrittiva;	10
5. Rilievo;.....	10
6. Contratto di locazione	10
7. Allegato fotografico.....	10
8. Regolamento condominiale	10
9. Bilancio condominiale ordinario, straordinario e tabelle costi appartamento in oggetto	10



Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it



Oggetto della stima

L'atto di pignoramento trascritto in data 13/02/2024 al n. 4752 riporta il seguente elenco di immobili:

Comune di Nole (To), *via Stura*, 63, individuato catastalmente al foglio 13, particella 291, subalterno 8.

Segnalazione errori nella documentazione ufficiale

Si segnala immediatamente che nella documentazione di pignoramento ed in quella descrittiva Catastale è stato riportato l'indirizzo errato. L'indirizzo corretto è: immobile in territorio comunale di Nole, al foglio 13, particella 291, subalterno 8, a cui corrisponde il seguente indirizzo:

via Gino Grazioli 91

lo scrivente ritiene che per maggiore chiarezza, nelle pagine a seguire verrà riportato **solo** l'indirizzo corretto



Proprietà attuale

Dalla documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate / Catasto la proprietà attuale è di:

- Atto notarile di compravendita a rogito dott. Beligni Sandra, Notaio in Torino.
Atto registrato a Torino 2 il 28/02/2012 rep. **29825/16315**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2
Registro Particolare 8369
Registro Generale 11355
 - Soggetti a Favore:
 - OMISSIS
 - OMISSIS.
 - Soggetti Contro:
 - OMISSIS;
 - OMISSIS.
 - Unità negoziali
 - Comune di Nole (Torino), via Gino Grazioli 91, Foglio 13, Particella 291, subalterno 8, Piano terra e interrato categoria catastale A/3 di consistenza pari a 5.5 vani complessivi.

Provenienza ventennale

- Atto per causa di morte – Denuncia di successione.



Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it

Atto registrato a Torino 2 il 24/04/2008 rep. **32/1272.**

- Soggetti a Favore:
 - OMISSIS;
 - OMISSIS.
- Soggetti Contro:
 - OMISSIS.
- Unità negoziali n.1:
 - Comune di Nole (Torino), via Gino Grazioli 91, Foglio 13, Particella 291, subalterno 8, Piano terra e interrato categoria catastale A/3 di consistenza pari a 5.5 vani complessivi.
- Unità negoziali n.2:
 - Omissis.

- Atto per causa di morte – Denuncia di successione.

Atto registrato a Torino 2 il 08/05/1991 rep. **792/20.**

- Soggetti a Favore:
 - OMISSIS.
- Soggetti Contro:
 - OMISSIS.
- Unità negoziali n.1:
 - Comune di Nole (Torino), via Gino Grazioli 91, Foglio 13, Particella 291, subalterno 8, Piano terra e interrato categoria catastale A/3 di consistenza pari a 5.5 vani complessivi.

- Atto notarile pubblico di compravendita.

Atto registrato a Torino 3 il 09/08/1965 trascritto al n. 23417

- Soggetti a Favore:
 - OMISSIS.
- Soggetti Contro:
 - OMISSIS.
- Unità negoziali n.1:
 - Comune di Nole (Torino), via Gino Grazioli 91, Foglio 13, Particella 291, subalterno 8, Piano terra e interrato categoria catastale A/3 di consistenza pari a 5.5 vani complessivi.

Formalità pregiudizievoli

Si segnala la presenza di due formalità, come di seguito elencate, che verranno cancellate con la registrazione dell'atto di vendita per incanto. Da ricerca documentale non risultano gravami di sorta nei confronti del Condominio, salvo la normale amministrazione ordinaria, di cui si allega documentazione.

- Trascrizione contro del 13/02/2024, rep. 286/2024 del 27/01/2024

Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it

Atto registrato a Torino 2, il 13/02/2024

Registro Particolare 4752

Registro Generale 6203

- Soggetti Contro:
 - OMISSIS;
 - OMISSIS.
- Soggetti a Favore:
 - OMISSIS
- Unità negoziali:
 - Comune di Nole (Torino), via Gino Grazioli 91, Foglio 13, Particella 291, subalterno 8, Piano terra e interrato categoria catastale A/3 di consistenza pari a 5.5 vani complessivi.

- Iscrizione contro per ipoteca volontaria, rep. 29826/16316 del 28/02/2012,

Atto registrato a Torino 2, il 27/03/2012

Registro Particolare 1573

Registro Generale 11356

- Soggetti Contro:
 - OMISSIS;
 - OMISSIS.
- Soggetti a Favore:
 - OMISSIS
- Unità negoziali:
 - Comune di Nole (Torino), via Gino Grazioli 91, Foglio 13, Particella 291, subalterno 8, Piano terra e interrato categoria catastale A/3 di consistenza pari a 5.5 vani complessivi.

Relativamente alla gestione del bene condominiale nell'anno 2024 si rileva la gestione con bilancio ordinario, relativo a spese ordinarie, che per l'anno 2024 ammontano complessivamente a 68,40 €, ed a totali ancora a debito di 0,00 €.

Si rileva anche la gestione straordinaria, relativa al rifacimento della copertura, con un totale dovuto pari a 376,48 €, ed una rata residua pari a 350,32 € che rimarranno a carico dell'acquirente. (vedasi allegati 8, 9)

Individuazione catastale

L'immobile è individuabile presso il Catasto, oggi Agenzia delle Entrate, con le seguenti caratteristiche:

Comune di Nole (To), via Stura 63; come detto nell'Oggetto della Stima, l'indirizzo segnalato al Catasto è errato; infatti, l'indirizzo corretto è via Gino Grazioli 91, come riportato sugli atti formali.

Catasto fabbricati:

Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it

Foglio 13

Particella 291

Subalterno 8

Catasto Terreni:

Foglio

Coerenze

APPARTAMENTO

SUD e NORD: vista su cortile condominiale

EST e OVEST: altro appartamento del medesimo condominio

SOPRA: altro appartamento del medesimo condominio

SOTTO: locali cantine e autorimesse condominiali

CANTINA EST

EST terrapieno

SUD altra cantina

OVEST corridoio comune

NORD altra cantina

CANTINA OVEST

EST corridoio comune

SUD altra cantina

OVEST terrapieno

NORD vano scala comune

Costituiscono vani di pertinenza condominiale tutti i locali di passaggio comune che permettono l'accesso ai subalterni di proprietà, come l'androne e il vano scala, il corridoio di disimpegno al piano cantine e tutti quei luoghi non espressamente elencati ma che costituiscono pertinenza ai sensi del codice civile.

Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it



Individuazione su PRG Comunale

L'immobile in oggetto è individuabile sul Piano Regolatore Comunale vigente tra le aree AS17: con capacità edificatoria esaurita.

Regolarità edilizia



Da ricerche presso gli archivi urbanistici comunali l'alloggio risulta regolare, in assenza di abusi edilizi.

Non è stata reperita documentazione relativa all'agibilità ed agli impianti dell'alloggio.

L'alloggio è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).



Rilievo dei luoghi

In data 29 maggio 2024 lo Scrivente eseguiva operazioni di sopralluogo, presenti i Conducenti in affitto e il Custode Giudiziario.

L'immobile in oggetto consta di appartamento situato in zona periferica rispetto al concentrico di Nole, all'interno di palazzo residenziale composto da n. 2 scale, con un totale di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, senza ascensore.

Si compone di appartamento situato al piano rialzato e da n. 2 vani cantina collocati nel piano seminterrato.

L'accesso avviene dall'ingresso pedonale su strada, da cui percorrendo stretto cortile pertinenziale si accede al portoncino condominiale e da qui al vano scala.

Salendo una breve rampa si accede al pianerottolo e da qui alla porta di accesso vera e propria all'appartamento.

L'androne condominiale, di ridotte dimensioni, è in discrete condizioni, mentre l'intero edificio è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico, ai sensi del DL 34/2020 e pertanto l'esterno è stato completamente rivestito da materiale isolante a cappotto e finito ad intonaco di colore grigio.

Internamente l'appartamento consta di n.3 camere, un bagno, una cucina abitabile, un corridoio di disimpegno tra i vani e di un ripostiglio. Internamente non vi sono gradini. La camera a nord ovest e la cucina hanno accesso a balconi di forma triangolare.

Dall'androne di ingresso condominiale, si scende una rampa di scala e si accede al piano cantine, dove sono collocate le due cantine, che non è stato possibile rilevare pienamente poiché il conduttore in affitto è sprovvisto di chiave; tuttavia, si è potuto affacciarsi e notare che l'interno è parzialmente ingombro da masserizie.

Una cantina, che chiameremo cantina ovest, è la prima a destra confinante con il vano scala condominiale, mentre la seconda cantina, che chiameremo EST, accedendo dalle scale al corridoio e svoltando a sinistra, è la terza a destra (vedi il rilievo in allegato)



Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it



1. Stato di conservazione

Lo stato di conservazione dello stabile è, esternamente molto buono, essendo appena stato oggetto di interventi; mentre internamente il vano scala è in discrete condizioni. L'alloggio internamente è in discrete condizioni di conservazione.

I pavimenti sono in rivestimento di ceramica con fattura abbastanza recente, le porte interne sono risalenti alla realizzazione dello stabile e necessitano di qualche intervento di pittura.

I serramenti sono in apparenza in materiale plastico, probabilmente in PVC, di fattura recente, mentre il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas collocata in nicchia sul balcone della cucina.

Le cantine presentano muri al grezzo, come anche i pavimenti in battuto di cemento, sono dotati di punto luce elettrico.

Globalmente l'appartamento si presenta in discrete condizioni e idoneo all'utilizzo abitativo.



2. Valori immobili simili

Da una analisi di mercato si rintracciano i seguenti valori di mercato:

Tipologia abitazione								
mq	locali	autorimessa	piano	ascensore	stato di conservazione	€	note	€/mq
92	4	si	basso	no		105000	appartamento	1141,30
62	3			si	ristrutturato	89000	appartamento	1435,48
50	2			si		60000	appartamento	1200,00
209	6			no		190000	semindipendente	909,09
75	3	si		no		98000	appartamento	1306,66
							MEDIA	1198,50

Il valore di mercato medio calcolato considera unicamente la domanda e non tiene in considerazione di eventuali contrattazioni private in fase di vera compravendita, tuttavia i valori sono allineati ai valori registrati dalle compravendite come riportato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riportati dall'Agenzia delle Entrate, dove viene riportato per beni in stato di conservazione "normale" un valore minimo di 840 e un massimo di 1250 €/mq



Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it



3. Valore immobile in oggetto

L'immobile in oggetto ha una superficie commerciale¹ pari a circa 85 mq ed una superficie netta calpestabile di 70.5² mq verrà considerata una superficie media tra i due valori e quindi una superficie di 77.75 mq

Come valore unitario si assume il valore di mercato, che rientra tra i valori OMI, abbassandolo di qualche punto percentuale in considerazione del discreto stato di conservazione e pertanto si assume il seguente valore unitario di 1100 €/mq

Prezzo Valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile è dunque il seguente: $77.75 \times 1'100 = 85'525 \text{ €}$
(Ottantacinquemilacinquecentoventicinqueeuro/00)

Prezzo base d'asta

IL valore di mercato viene ridotto cautelativamente del 10% in considerazione dello stato di assenza della certificazione di agibilità dell'appartamento e pertanto il valore è il seguente $85'525 - 10\% = 76'973 \text{ €}$
(Settantaseimilanovecentosettantatre euro/00)

Locazione

L'immobile è ad oggi correttamente locato, con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio decentrato di Cirié, con durata 4+4 anni ed inizio in data 01/12/2017 e termine il 30 novembre 2025 ed il canone annuo stipulato è di 3600 €, che corrisponde ad un canone mensile di 300,00 (Trecentoeuro/00) ciascuna rata scadente entro e non oltre il giorno 5 di ciascun mese.

Sono a carico completo del Conduttore le spese condominiali, la tassa rifiuti, le spese di manutenzione del giardino, le spese relative alla fornitura dell'acqua potabile e relativi oneri accessori, dell'energia elettrica, del gas metano nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

Il contratto recita che il canone verrà aggiornato ogni anno nell'ordine del 100% delle variazioni assolute ISTAT verificatesi rispetto all'anno precedente.

Si rivaluta dunque il canone del 100% utilizzando i seguenti valori ricavati dal sito istituzionale ISTAT

	variazione ISTAT						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
variazione percentuale/anno	5,00%	-3,00%	1,90%	8,40%	5,40%	1,10%	
valore anno	3600	3600	3601,8	3600,72	3601,404	3604,429	3606,374

¹ Inclusi i muri interni, metà dei muri di confine e metà dei balconi pertinenziali. Le cantine non vengono normalmente inserite.

² Superficie interna netta calpestabile, esclusi quindi i muri sia interni, sia esterni, i balconi ed ovviamente le cantine.



Architetto GALLINA Silvio
Via Nigra 8 – 10086 Rivarolo C.se (To)
silvio.gallina@archifor.it

valore differenziale	0	1,8	-1,08	0,684342	3,024605	1,944758	0,396487
----------------------	---	-----	-------	----------	----------	----------	----------

Pertanto, risulta che il canone annuale sia 3606,374 € pari a 300,53 €/mese

Valutazione del canone

Si valuta il canone in base ai valori riportati dall'OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari ufficiale dell'Agenzia delle Entrate) dove viene riportata la seguente forbice di valori: minimo 3.6 e massimo 5.4 €/mq e considerando la superficie di 77.75 porterebbe ai seguenti valori: minimo 279.90 e massimo 419.85 €/mese. La forbice include il valore di 300,53 €/mese pattuiti; quindi, **il canone è attualmente congruo e non vile.**

Ivrea, 19/08/2024

Il perito CTU architetto Silvio Gallina

Allegati

1. Titolo di provenienza;
2. Certificato di iscrizione AIRE, con stato civile e ultimo indirizzo noto;
3. Certificato di matrimonio;
4. Visura catastale planimetrica e descrittiva;
5. Rilievo;
6. Contratto di locazione
7. Allegato fotografico
8. Regolamento condominiale
9. Bilancio condominiale ordinario, straordinario e tabelle costi appartamento in oggetto