

Io sottoscritta Maddalena CASTELLINO ricevevo dal G.E. dottoressa Paola DEMARIA, in data 23/04/2024, l'incarico di redigere una perizia estimativa sull'alloggio di proprietà Esecutata sito in TORINO, Via Nallino 22.

In data 21/05/2024 mi recavo sul posto insieme al custode nominato e l'inquilino, alla presenza del proprio assistente sociale, mi permetteva di accedere all'alloggio e di redigere la seguente perizia.

Allegati di riferimento.

- Allegato 1 – Documentazione fotografica.
- Allegato 2 – Documentazione catastale.
- Allegato 3 – Permessi edilizi e disegni allegati.
- Allegato 4 – Atto di provenienza.
- Allegato 5 – Contratto di affitto.
- Allegato 6 – Elenco note.
- Allegato 7 – Riparto spese condominiali e debiti dell'esecutata con il condominio.
- Allegato 8 - Regolamento di condominio con planimetrie
- Allegato 9 – Borsini immobiliari.

RISPOSTE AI QUESITI

**1) Identifichi i beni pignorati.....**

Oggetto del pignoramento è un alloggio al piano terzo ( 4° ed ultimo fuori terra ) con relativa cantina al piano interrato in fabbricato di vecchia costruzione a 4 piani fuori terra oltre piano interrato, con accesso da Via Nallino n.c. 22 .





L'alloggio è composto di ingresso, piccolo disimpegno, servizio, soggiorno-cucina con balcone coperto e una camera con balconcino ( della profondità di 30 cm.).

La cantina al piano interrato è composta di 1 vano di circa 6 mq.

Si precisa che non è chiara l'identificazione della cantina perché, con riferimento alla planimetria riportata nel regolamento di condominio, nell'atto di provenienza viene indicata la cantina n.8, mentre nella planimetria catastale viene indicata la cantina n.2. L'inquilino ha dichiarato di non utilizzare la cantina, di non averne le chiavi e di non sapere quale è, pertanto non è stato possibile prenderne visione.

Entrambe le cantine, comunque, hanno una superficie di circa 6 mq.

.Le coerenze, elencate da Nord-Ovest in senso orario, sono le seguenti.

Alloggio: area di propr. ██████ o av.causa, cortile, altro alloggio, pianerottolo, altro alloggio.

Cantina : da verificare.

.Le superfici, al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50 % dei muri in comune con altre proprietà sono:

- alloggio : mq. 58,00
- balconi : mq. 2,60

- cantina : mq. 6 circa

Computando la cantina al 20 % e i balconi al 50 % la superficie commerciale dell'alloggio risulta di mq.  $58,00 + 2,60 \times 0,50 + 6 \times 0,20 = \text{mq.} 60,50$

Alloggio e cantina sono censiti al N.C.E.U. al Foglio 1428, mapp. 74, sub 14, Z.C. 2, cat. A3, cl. 3, vani 3, mq 61, R.C. € 472,56.

## 2) Indichi i proprietari dei beni.....

Alloggio e cantina sono di proprietà di Esecutata per il 100 %.

Ad essa sono pervenuti con atto rogito not. Melchiorre Olivero in data 15/11/1989, rep.56586/20382 ( allegato) da [REDACTED]

A costoro i locali erano pervenuti con atto rogito not. Mario Mazzola il 20/12/1978 rep.46932.

## 3) Descriva i beni pignorati

La casa di cui fa parte l'alloggio è un fabbricato degli anni 1960 costruito con criteri economici, a 4 piani fuori terra, senza ascensore.

La struttura è in cemento armato, le facciate in intonaco e simil-klinker, la scala in marmo

L'alloggio, come già detto, si trova al 3° piano ( 4° ed ultimo fuori terra) è composto di ingresso, piccolo disimpegno con uno stretto armadio a muro, servizio che si apre di fronte alla porta di ingresso, cucinino separato dal disimpegno tramite un muretto alto circa 1 mt., tinello e una camera.



Nel 1990 esso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione: sono stati sostituiti i pavimenti, ora in monocottura di primo prezzo, i serramenti- quelli esterni ora in legno con vetrocamera, quelli interni in legno- e rifatto il servizio che ha lavello, water, bidet e doccia.



Gli impianti sono di riscaldamento centrale a termosifone con radiatori dotati di termovalvole a detta dell'inquilino mal funzionanti, elettrico e del gas.

La manutenzione generale sia dell'alloggio, sia delle parti comuni del fabbricato è mediocre: i serramenti esterni, tranne quelli che si affacciano sul balcone coperto, sono mal andati



all'esterno, i sanitari, che risalgono presumibilmente all'epoca della ristrutturazione, sono trascurati ed il bidet è inutilizzato, le pareti presentano qualche scrostatura dell'intonaco e alcuni interruttori elettrici sono privi di mostrina.

Anche porta d'ingresso alla casa e intonaci delle parti comuni sono trascurati.





Nel complesso la manutenzione sia dell'alloggio, sia delle parti comuni della casa è mediocre.

#### 4) Indichi lo stato di possesso...

L'immobile è locato a xxxxxx con contratto della durata di 4 anni dal 1.1.2022 al 31.12.2026 "con rinuncia del locatore ad esercitare il proprio diritto di disdetta alla prima scadenza contrattuale", al canone annuo di € 4800.

In data 15/10/2023 il contratto è stato modificato per una riduzione del canone annuo ad € 3600 a partire dal 1.12.2023. Contratto e riduzione canone sono allegati.

#### 5) Indichi l'esistenza di formalità...

Sull'immobile gravano le seguenti formalità.

-Ipoteca volontaria 36559/6985 del 17.11.1989 nascente da atto di mutuo rogito not. Melchiorre Olivero il 15/11/1989 rep.56587

A favore di

Istituto Bancario San Paolo SPA

Contro

Esecutata

- Pignoramento 23324/15426 del 29/05/2008 nascente da atto esecutivo cautelare rogito dal Tribunale di Torino il 31/03/2008 rep.7300/2008

A favore di

Condominio di Via Nallino 22

Contro

Esecutata

Seguito da Cancellazione 8488/1304 del 17/03/2016.

-Pignoramento 10326/8198 del 14/03/2024 nascente da atto esecutivo-cautelare rogito dal Tribunale di Torino il 14/03/2024 rep. 6369/2024

A favore di

Condominio di Via Nallino 22

Contro

Esecutata

## 6) Verifichi le spese.....

I debiti dell'esecutata con il condominio alla data del 12/06/2024 sono i seguenti.

Per la gestione ordinaria : € 4.158,86.

Per spese straordinarie : € 2913,00.

Per il riscaldamento € 3420,00.

Per un totale di € 10.491,86.

I prospetti delle spese da versare e della ripartizione millesimale sono allegati.

## 7) Indichi le pratiche edilizie.....

La casa è stata costruita in seguito a Lic. Edilizia 2105 del 24/10/1960, prot.1954-1-30104.

In data 19/07/1961 è stata rilasciata Abitabilità n.617.

In data 09/03/1990 è stato presentato art. 26 ai sensi Legge 47/85 per modifiche interne.

Tutte le pratiche sono allegate.

#### **8) Verifichi la regolarità edilizia.....**

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria allegata all'art.26 ed alla planimetria catastale quindi la regolarità edilizia è rispettata.

#### **9) Determini il valore di mercato.....**

L'alloggio si trova in zona Mirafiori Nord, quartiere con una discreta ricerca di mercato in relazione al momento, la casa è stata costruita con criteri economici, non ha ascensore e sia parti comuni, sia alloggio hanno manutenzioni mediocri. L'alloggio, inoltre, è locato ad un inquilino seguito dai servizi sociali ad un canone di € 300 mensili con contratto che scade il 31/12/2026, prorogabile di 4 anni.

Tutto ciò premesso ad un valore medio di € 1300/mq per abitazioni economiche in condizioni normali in zona si applicano i seguenti coefficienti:.

Livello di piano -3° senza ascensore -: 0,80.

Manutenzione: 0,95.

Distribuzione: 0,98.

Esposizione ( si rileva che la planimetria catastale indica erroneamente il Nord: la freccia è orientata verso Ponente): 1.

Situazione locativa- alloggio locato con scadenza il 31/12/2026 e prorogabile di 4 anni al canone attuale di € 300 mensili-: 0,70.

Valore unitario stimato : € 1300 x 0,80 x 0,95 x 0,98 x 0,70 = € 677,77

#### **Computo**

mq 60,50 x €/mq 677,77 = € 41.005 arrotondati a € 41.000

, L'alloggio di proprietà Esecutata, sito in Torino, Via Nallino 22 si stima pertanto

**€ 41.000**

#### **10) Dica se sussistono i presupposti.....**

Non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Tanto in osservanza dell'incarico ricevuto

