

Tribunale Ordinario di Ivrea

RGE 102 / 2024

Giudice dell'Esecuzione dott. SALUSTRI Augusto

Perizia di stima immobiliare

Le parti	2
Udienza di conferimento dell'incarico	2
Oggetto dell'incarico	2
Proprietà attuale	2
Provenienza ventennale	2
Presenza di formalità	3
Individuazione catastale	3
Individuazione su PRG Comunale	4
Rilievo dei luoghi	4
Stato di conservazione	5
Valori immobili simili	5
Valore immobile in oggetto	5
Locazione	6
Allegati.....	6
1. Titolo di provenienza;.....	6
2. Certificato di stato civile:	6
3. Visura catastale planimetrica e descrittiva;	6
4. Rilievo;.....	6
5. Regolamento di Condominio.....	6
6. Planimetria del piano cantine con n°cantine	6
7. Allegato fotografico.....	6

Le parti

OMISSIS

Udienza di conferimento dell'incarico

In data 28/06/2024 il Giudice delle esecuzioni Immobiliari dott. Salustri Augusto conferiva incarico al sottoscritto Gallina Silvio architetto come esperto per le operazioni di descrizione e stima (CTU)

Oggetto dell'incarico

L'atto di pignoramento trascritto in data 23/05/2024 n. 21511/16354 riporta il seguente elenco di immobili:

Comune di Forno Canavese (To), foglio 22, particella 481, subalterno 48

Proprietà attuale

L'attuale proprietà deriva da atto di compravendita tra vivi e precisamente da:

- Atto notarile di compravendita a rogito dott. Bruno Vincenzo, Notaio in Castellamonte (To). L'atto è registrato presso Torino 2 al
repertorio n. 110879/41542
Reg. generale 46336
Reg. particolare 30592
Data 30/09/2004
 - Soggetti a Favore:
 - OMISSIS
 - Soggetti Contro:
 - OMISSIS
 - Unità negoziali
 - Comune di Forno Canavese (To), catasto Fabbricati, foglio 22, particella 481 subalterno 48, categoria catastale A2-Abitazione di tipo civile, indirizzo: Piazza Vittorio Veneto n.3, piano 5° (6° f.t.)

Provenienza ventennale

L'attuale proprietà è pervenuta a seguito di compravendita e precisamente:

- Atto notarile di compravendita a rogito dott. Ceraolo Carmelo, notaio in Torino. L'atto è registrato presso Torino 2 al
repertorio n. 111501
Reg. generale 15332
Reg. particolare 10764
Data 03/06/1996
 - Soggetti a Favore:

- OMISSIS
 - Soggetti Contro:
- OMISSIS
 - Unità negoziali
 - Comune di Forno Canavese (To), catasto Fabbricati, foglio 22, particella 481 subalterno 48, categoria catastale A2-Abitazione di tipo civile, indirizzo: Piazza Vittorio Veneto n.3, piano 5° (6° f.t.)

La ricerca è stata estesa a tutto il 1975 e non risultano atti pubblici.

Presenza di formalità

- Verbale di pignoramento immobili, Trascrizione contro Repertorio n. 2838
Reg. generale 21511
Reg. particolare 16354
Data 23/05/2024
 - Soggetti a Favore:
- OMISSIS
 - Soggetti Contro:
- OMISSIS
 - Unità negoziali
 - Comune di Forno Canavese (To), catasto Fabbricati, foglio 22, particella 481 subalterno 48, categoria catastale A2-Abitazione di tipo civile, indirizzo: Piazza Vittorio Veneto n.3, piano 5° (6° f.t.)

La formalità di cui sopra verrà cancellata al termine della procedura giudiziaria in oggetto.

Individuazione catastale

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

Comune di Forno Canavese, (To)

Piazza Vittorio Veneto n.3

Classe catastale A2 – Abitazione di tipo civile

Consistenza n.3 vani

Piano 5° (6°f.t.) e interrato

Superficie catastale 51 mq

Trattasi di appartamento in condominio e di cantina pertinenziale.

Individuazione su PRG Comunale

L'immobile in oggetto è individuabile sul Piano Regolatore Comunale vigente tra le aree CR ed RE, denominate rispettivamente:

CR edifici soggetti a riconfigurazione tipologica;

RE aree residenziali di recente formazione.

Non risultano vincoli di alcuna natura.

Rilievo dei luoghi

In data lunedì 26 agosto 2024 alle h. 10.00 il sottoscritto architetto Gallina Silvio in qualità di perito accedeva ai luoghi, presente la signora OMISSIS in qualità di Proprietaria.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in appartamento di camera, cucina abitabile, bagno e disimpegno d'ingresso, collocato al piano 5° (6° fuori terra) ultimo piano e di cantina collocata al piano seminterrato. Confina lateralmente con alloggi privati, al piano inferiore confina con altro alloggio, mentre al piano superiore vi è il sottotetto.

L'immobile è situato in condominio, denominato Condominio Centro, di cui si allega regolamento.

Il condominio è collocato con pieno affaccio sulla piazza Vittorio Veneto, dove si fronteggia con il palazzo del Municipio, è facilmente accessibile con l'automobile da via pubblica.

Il portone affaccia direttamente sulla piazza, e da qui si accede ad androne condominiale.

L'esterno del condominio: la facciata su piazza vittorio è in laterizio paramano e intonaco colorato, con balconcini aventi ringhiera metallica, mentre la facciata opposta è finita ad intonaco.

Il portone d'ingresso al civico n.3 è sopraelevato rispetto alla via di un gradino facilmente superabile, l'androne condominiale è rivestito in materiale lapideo di discreto effetto visivo e di buona conservazione; dall'androne si ha accesso al vano scala, con forma irregolare ed ascensore.

L'ascensore presenta una particolarità: infatti, la porta al piano terreno si presenta con la maniglia, mentre tutti gli accessi dai piani superiori hanno accesso mediante chiavetta meccanica, e se si è sprovvisti di tale chiavetta la discesa è fattibile unicamente dalle scale.

La cabina dell'ascensore è datata ma in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento affaccia sul pianerottolo del vano scala, al piano con lo sbarco dell'ascensore: è presente un portoncino di sicurezza con chiave di sicurezza avente nottolino sostituibile facilmente dall'interno.

Varcando la soglia d'ingresso, si accede a piccolo disimpegno, da cui si diramano i locali interni dell'appartamento, che è affacciato su entrambe le facciate principali del condominio.

L'appartamento consiste di camera da letto, camera avente funzione di soggiorno e angolo cottura, bagno e disimpegno centrale. La camera da letto affaccia su cortile interno con balcone e copertura in onduline traslucide. Mentre la camera da letto affaccia sulla piazza antistante l'edificio.

L'appartamento è collegato ad un locale ad uso cantina collocato al piano seminterrato. Detto locale sulle mappe catastali è collocato al piano seminterrato, scendendo le scale, si gira a destra nel corridoio ed il locale cantina dalle mappe catastali è collocato a destra; tuttavia, la signora OMISSIS ha fornito le chiavi e indicazioni su un locale collocato a sinistra del corridoio e precisamente la terza porta dal fondo del corridoio, le superfici planimetriche sono equivalenti.

La cantina indicata in catasto è individuata in planimetria allegata al regolamento di condominio con il n. 47, mentre la cantina di cui la signora OMISSIS ha realmente l'utilizzo è la n.42 (si veda allegato n. 6)

I pavimenti dell'appartamento sono datati, ma in discreto stato di conservazione e la camera da letto ha pavimento in parquet di legno a listerelle.

Le porte interne sono in legno e vetro, come i serramenti esterni che risalgono alla costruzione dell'immobile e si presentano con vetro singolo.

Stato di conservazione

L'immobile non richiede interventi urgenti ma si presenta in discreto stato di conservazione, il bagno è datato ma dopo una semplice ripulita è comunque civile.

Il soffitto della camera da letto al confine con la facciata presenta un'esfoliazione della tinta con macchie da infiltrazioni d'acqua, la situazione è stata portata all'attenzione dell'amministratore del condominio, il quale riferisce che si tratti di vecchia infiltrazione: di conseguenza la camera necessita di una leggera raschiatura del soffitto al fine di eliminare gli strati di vernice incoerente e di nuova tinteggiatura.

Valori immobili simili

Il valore di mercato viene stabilito sulla base di due analisi parallele che vengono confrontate: infatti, si analizzano immobili simili in vendita sulle piattaforme digitali, avendo cura di selezionare immobili con caratteristiche confrontabili e contemporaneamente si verifica il valore proposto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'analisi di mercato effettuata in data agosto-settembre 2024 individua circa 11 immobili confrontabili per caratteristiche simili all'oggetto ed omogenee, il cui valore di domanda restituisce una media di circa 500 €/mq

Dal database dell'Agenzia delle Entrate si ricava un valore minimo di 510 e massimo di 770 €/mq.

Valore immobile in oggetto

Dai valori individuati al paragrafo precedente si considera lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto che è abitabile ma con necessità di piccoli interventi; pertanto, si assume un valore cautelativo pari a 510 €/mq

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile si assume la superficie catastale, che corrisponde dal rilievo alla superficie lorda interna, escludendo le aree esterne, come balconi, ed escludendo la cantina dal calcolo della superficie complessiva.

La superficie del bene immobiliare esecutato è di 51 mq

Il valore di mercato attuale è $(51 \text{ mq} \times 510 \text{ €/mq}) = \mathbf{26'010,00 \text{ (Ventiseimiladieci euro/00)}}$

Locazione

Il bene è occupato dalla proprietà che ha residenza presso il bene stesso e non risulta locato a terzi.

Ivrea, 24/09/2024

Il perito CTU architetto Silvio Gallina

Allegati

1. Titolo di provenienza;
2. Certificato di stato civile;
3. Visura catastale planimetrica e descrittiva;
4. Rilievo;
5. Regolamento di Condominio
6. Planimetria del piano cantine con n°cantine
7. Allegato fotografico



ALLEGATI

1. Titolo di provenienza



2. Certificato di stato civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Visura catastale planimetrica e descrittiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Rilievo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Regolamento di Condominio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Planimetria del piano cantine con n°cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Allegato fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®