



RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
c.a. Giudice dell'esecuzione Augusto SALUSTRI

Perizia nell'Esecuzione Immobiliare n. 82/2024 del R.G.E., contro



INCARICO



Si precisa che la sottoscritta, nata a Lanzo (To) il 27.08.1974 e residenza a San Maurizio Canavese in via Canonico Maffei n. 58/1, email tamara.marietta@gmail.com, PEC tamara.marietta@architettitorinopec.it, con istanza del Giudice emessa in data 03.06.2024 ha ricevuto la nomina di consulente tecnico d'ufficio quale esperto di stima per la descrizione dell'immobile di proprietà della



1. DATI GENERALI - DATI CATASTALI



UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI



Si conferma e definisce che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili/lotti individuati presso il Comune di FORNO CANAVESE (Torino) piazza Vittorio Veneto n.3:

- Al piano terreno, primo fuori terra, **alloggio** composto di ingresso, cucina, una camera ed un bagno; coerenti: atrio comune e vano scala, muri perimetrali, altro alloggio;
- Al piano seminterrato: un locale ad uso **cantina**; coerenti: corridoio comune, altre cantine.



Detti locali risultano censiti al **N.C.E.U.** come segue:

Foglio 22 n. 481 sub. 66, si trovano in Piazza Vittorio Veneto n. 3, piano terra per l'alloggio e piano seminterrato per la cantina, Cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 298,25.

Abitazione di tipo civile con cantina.



L'appartamento fa parte di un complesso residenziale sito nel centro del paese, affaccia sulla piazza del Comune di Forno Canavese, si trova in zona centrale e favorevole rispetto ai principali servizi offerti dal paese.

Allegato A: planimetria catastale alloggio e cantina: foglio n. 22 mappale 481 subalterno 66.



DATI CATASTALI E CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO N.22 MAPPALE 481 SUBALTERNO 66 – ALLOGGIO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Fino al 03.06.1980		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal al 03.06.1980 al 18.09.1990		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 18.09.1990 al 20.05.1997		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 20.05.1997 al 11/11/1997		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 11.11.1997 al 09/06/1998		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 09/06/1998 al 23/04/1999		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 23/04/1999 al 28/12/2007		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 28/12/2007 al 05/05/2008		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 36
Dal 05/05/2008 a oggi		Catasto Fabbricati. foglio n. 22 mapp. 481 sub. 66

La tabella di sintesi dei dati catastali è la seguente:

CATASTO FABBRICATI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	22	481	66		A/2	2	3,5	41 mq	298,25 €	terra

Allegato B: visura storica immobile – Comune di Forno Canavese, foglio n. 22 mappale 481 subalterno 66.

2. TITOLARITA' DELL'IMMOBILE, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il titolare catastale al CEU corrisponde al soggetto esecutato.

Vedere **Allegato C** visura storica per soggetto e **Allegato D** visura attuale soggetto, **Allegato D2** certificati anagrafici.

Infatti, le parti immobiliari oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà della

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/1.

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 del c.p.c.

L'immobile risulta ad oggi inutilizzato e non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile non presenta condizioni particolari che possano essere rilevanti a pregiudicare un eventuale trasferimento di proprietà dello stesso.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, prospetto di sintesi in **Allegato E**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2008 - Registro Particolare 3069 Registro Generale 4396
Pubblico ufficiale CORDERO DI MONTEZEMOLO MARCO Repertorio 197960/12592 del
28/12/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FORNO CANAVESE (TO)

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 794 Registro Generale 4397
Pubblico ufficiale CORDERO DI MONTEZEMOLO MARCO Repertorio 197961/12593 del
28/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FORNO CANAVESE (TO)

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2016 - Registro Particolare 30784 Registro Generale 46303
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 4784 del
28/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FORNO CANAVESE (TO)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2024 - Registro Particolare 14456 Registro Generale 18975
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 388/2024 del 16/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FORNO CANAVESE (TO)

Nota disponibile in formato elettronico

3. REGOLARITA' EDILIZIA – VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI - NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso residenziale, chiamato CONDOMINIO DEL CENTRO, in cui si trova l'appartamento si trova al limite con la zona di centro storico del Comune di Forno Canavese.

Rispetto al PRGC si trova in zona di piano RE, cioè in un AREA RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE. Nello specifico l'immobile è indicato come soggetto a riconfigurazione tipologica. Vedere **Allegato F** Estratto PRGC Forno Canavese.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento si fa parte di un edificio di edilizia popolare di 6 piani fuori terra, realizzato con concessione edilizia depositata a maggio 1962.

Vedere **Allegato G** planimetrie titoli edilizi, frutto dell'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Forno Canavese.

L'appartamento si trova al piano rialzato del condominio, vi si accede da una semplice porta di ingresso in legno, non blindata, i serramenti esterni sono in legno decorato di bianco con semplice vetro e con tapparella verso l'esterno, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia, tipiche dell'epoca le pareti sono decorate semplicemente con idropittura colore bianco.

È composto da un ingresso spazioso da cui si accede in una piccola camera da letto, da un lato, e, dall'altro, nella cucina; da quest'ultima si accede al bagno. Sulla cucina affaccia anche un balcone stretto e lungo.

L'appartamento è ammobiliato, con arredo per nulla recente, di modesta fattura.

La planimetria dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale depositata.

ONERI CONDOMINIALI

Sull'immobile risultano ancora pendenti alcune spese condominiali. Nello specifico, come dimostrato dall'amministratore di condominio, [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile oggetto della presente perizia, ha un debito residuo totale di € 6.951,59, a chiusura del consuntivo 2023-2024. Debito che diventa € 7.195,86 se si considera anche il preventivo del 2024-2025, le cui rate terminano nel 2025.

I conteggi sono visibili negli **Allegati H 1 e H 2**: rispettivamente scala C: preventivo ripartizioni per unità e Prospetto rate.

4. STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e non utilizzato. In stato di abbandono.

5. FOTOGRAFIE

Per la visualizzazione delle fotografie dello stato di fatto dell'immobile pignorato si richiama l'**Allegato I**.

6. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non è stato registrato alcun certificato di prestazione energetica relativo alle parti immobiliari oggetto della presente perizia.

Pertanto, si segnala che per procedere alla vendita, formalmente, occorre preventivare una spesa di € 300,00 più Iva per l'onorario di un professionista incaricato per la redazione della documentazione in oggetto.

7. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE PER LA VENDITA

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Appartamento di 39 mq. Con balcone di circa 2 mq.

Cantina in altra scala di circa 3 mq.

Analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

nel primo semestre 2024 per il Comune di Forno Canavese – zona centrale – tipologia residenziale – abitazioni di tipo economico

Alloggi minimo €/mq 410,00 – massimo a €/mq 610,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi simili a quello oggetto della perizia – zona centrale – mediamente servita:
minimo €/mq 300,00 – massimo a €/mq 500,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale, pertanto il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene così stimato:

Valore di mercato

Alloggio €/mq 510,00 x 41 mq = **€ 20.910,00**

Per quanto in loco rilevato, il CTU ritiene opportuno decurtare dal valore sopra indicato, come richiesto dal quesito peritale, i seguenti importi:

- Riduzione percentuale per altri eventuali vizi occulti e per la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati,) per mancanza dell'Ape = deprezzamento del 3 % (€ 627,30)
- Sottrazione delle spese dovute al Condominio (€ 6.951,59)

Stato di occupazione: nessun deprezzamento

Per quanto esposto, il **valore di mercato dell'immobile**, eseguite le opportune valutazioni e i necessari deprezzamenti, risulta pari a:

€ 13.332,00

Assolto il proprio incarico, depositata la relazione di perizia presso il Tribunale di Ivrea in assolvimento dell'incarico conferitomi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Arch. Tamara Marietta



ELENCO ALLEGATI:

Allegato A – planimetria catastale alloggio

Allegato B – visura storica immobile

Allegato C – visura storica soggetto

Allegato D – visura attuale soggetto

Allegato E – ispezione ipotecaria

Allegati F – estratto RGC Forno Canavese

Allegato G – accesso atti Comune - titolo edilizio

Allegato H1 – spese condominio: Scala C Preventivo ripartizioni per unità anagrafica

Allegato H2 – spese condominio: Prospetto Rate + Rata Straordinaria

Allegato I – fotografie