



---

TRIBUNALE DI IVREA  
ASTE GIUDIZIARIE  
SEZIONE EE.II.



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 127/2024



PROMOSSA DA

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



---

G.E. DOTT.SSA STEFANIA FROJO



### QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2
Nota del	17/06/2024
Numeri	Reg. Gen. 25422 Reg. Part. 19270

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà					
Destinazione	Residenziale – Porzione di fabbricato condominiale e porzione di villetta bifamiliare e relative pertinenze site in Rivarolo Canavese , Via Don Stefano Nida 14					
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
	18	1502	7	A2	2	555,19 €
	18	1502	17	C6	2	133,25 €
	18	1494	4	C6	2	137,69 €
	18	1494	2	A7	2	994,18 €

### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Piena proprietà
Comproprietari non eseguiti	-
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Le unità di cui al foglio 18, particella 1494 sub 4 e 2 risultano occupate da terzi

### LOTTI

Denominazione del lotto	Comune	Foglio	Part	Sub.	Categoria	Valore di stima
Lotto 1	Rivarolo C.se	18	1502	7	A2	€ 92 000,00
	Rivarolo	18	1502	17	C6	

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

	C.se					
Lotto 2	Rivarolo C.se	18	1494	4	C6	€ 163 000,00
	Rivarolo C.se	18	1494	2	A7	

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarietà.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
1. LOTTO 1.....	11
2. LOTTO 2.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE .....	18



## INCARICO

All'udienza del 07/08/2024, il sottoscritto Geom. Roma Andrea, con studio in Via Via San Rocco 73 a Villanova Canavese (TO), email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it), PEC [andrea.roma@geopec.it](mailto:andrea.roma@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato condominiale ubicato a Rivarolo Canavese (TO) – Via Don Stefano Nida composto da unità ad uso abitativo e relative pertinenze;
- **Bene N° 2** – Porzione di fabbricato bifamiliare ubicato a Rivarolo Canavese (TO) – Via Don Stefano Nida composto da unità ad uso abitativo e relative pertinenze.

## DESCRIZIONE

Sono oggetto della stima gli immobili costituenti il bene 1 e il bene 2 di cui alla premessa siti in Rivarolo Canavese in Via Don Stefano Nida n. 14 e distinti catastralmente:

- Bene 1 al foglio 18, particella 1502, subalterni 7 e 17;
- Bene 2 al foglio 18, particella 1494, subalterni 2 e 4.

Entrambi gli immobili hanno struttura portante in cemento armato in opera e tamponatura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno intonato con cornici alle aperture in mattone a faccia vista.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## 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 di cui al foglio al foglio 18, particella 1502, subalterni 7 e 17 e particella 1494, subalterni 4 e 2, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprietà per 1000/1000.

## CONFINI

La porzione di fabbricato di cui al bene 1 oggetto di esecuzione confina:

- a nord con il sub 5;
- a sud con il sub 1;
- a est con la strada privata particella 1501;
- a ovest con il sub 9.

La porzione di fabbricato di cui al bene 2 oggetto di esecuzione confina:

- a nord con la particella 1354;
- a sud con la strada privata particella 1501;
- a est con il sub 3;
- a ovest con la particella 1485.

## CONSISTENZA

Per gli immobili oggetto di stima si determinano le seguenti consistenze sulla base delle superfici lorde e dei rispettivi indici di conversione:

Dati identificativi				Denominazione del bene nella perizia	Locali principali		Cantine/sottotetti		Balconi/terrazzi		Cortili		Superficie convenzionale complessiva			
Comune	Foglio	Part.	Sub.		mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente	mq	Coefficiente				
Rivarolo C.se	18	1502	7		Bene 1	78	1	136	0,2		0,2	68		0,2	118,8	
Rivarolo C.se	18	1502	17	30												30
Rivarolo C.se	18	1494	4	Bene 2	34											34
Rivarolo C.se	18	1494	2		111	122		7					189			174,6

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	1502	7		A2	2	5	120	555,19 €	S1-T-1		
	18	1502	17		C6	2	30	31	133,25€	S1 -T		
	18	1494	4		C6	2	31	34	137,69 €	S1		
	18	149	2		A7	2	7	164	994,18 €	S1-T-1		

### Corrispondenza catastale

**Bene 1:** sussiste corrispondenza catastale tra quanto riscontrato in loco e le planimetrie catastali depositate.

**Bene 2:** non sussiste corrispondenza catastale tra quanto riscontrato in loco e le planimetrie catastali depositate. In particolare si rileva la diversa posizione della porta di accesso alla cucina al piano terra, la chiusura della porta tra camera e sottotetto al piano primo e l'apertura di una porta dal vano scala al sottotetto al piano primo.

Sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali per il bene I attraverso presentazione di pratica di variazione.

## STATO CONSERVATIVO

### Bene 1

All'esterno lo stato conservativo è discreto. Alcune persiane presentano evidenti distacchi della vernice protettiva, il marciapiede perimetrale in alcuni tratti presenta cedimenti, la zoccolatura in pietra è in parte distaccata dal muro, alcune parti dell'intonaco presentano efflorescenze e distacchi dello strato più superficiale a causa di umidità di risalita e percolazioni di acqua dall'alto. Internamente l'unità di presenta in buono stato non essendo mai stata abitata ma sono tuttavia mancanti alcuni elementi quali porte interne, corpi scaldanti, caldaia e videocitofono.

### **Bene 2**

All'esterno lo stato conservativo è discreto. Alcune persiane presentano evidenti distacchi della vernice protettiva, l'area a giardino è priva di erba. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato, completa di tutti gli impianti e funzionante in quanto correntemente utilizzata. Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono in ceramica per tutti i locali fatta eccezione per le camere da letto al piano terra ed al piano primo dove sono in palchetto di tipo laminato. Le porte interne sono di tipo tamburato impiallicciato. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno.

## **PARTI COMUNI**

### **Bene 1**

Le parti comuni di cui beneficia il bene sono rappresentate dal subalterno 1 e dal subalterno 5 che costituiscono rispettivamente la rampa di accesso e la corsia di manovra per il box al piano interrato e il vialetto pedonale di accesso all'unità abitativa al piano terra. E' inoltre bene comune la particella foglio 18 n. 1501 che costituisce la viabilità interna dell'intero complesso.

### **Bene 2**

Le parti comuni di cui beneficia il bene sono rappresentate dal subalterno 1 che costituisce la rampa di accesso e la corsia di manovra per il box al piano interrato. E' inoltre bene comune la particella foglio 18 n. 1501 che costituisce la viabilità interna dell'intero complesso.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **Bene 1**

Le caratteristiche costruttive principali del fabbricato risultano essere:

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: sud, est;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pavimentazione interna: ceramica;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre esterne ad ante al battente in legno con vetrocamera e persiane; porte interne non presenti; portoncino di accesso blindato;
- Scale: in c.a.o. con rivestimenti di pedate e alzate in granito;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità risulta completa degli impianti idrico-sanitario ed elettrico. Risulta da ultimare l'impianto di riscaldamento autonomo con l'installazione della caldaia, dei corpi radianti, del termostato, e del sistema di accumulo per acqua calda sanitaria per la cui produzione sono presenti i pannelli solari in copertura. Deve altresì essere installato l'unità interna del videocitofono.

### **Bene 2**

Le caratteristiche costruttive principali del fabbricato risultano essere:

- Fondazioni e strutture portanti in c.a.o.;
- Esposizione: sud, est;
- Solai: solaio piano in c.a.o.;

- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pavimentazione interna: ceramica per bagni, cucina, soggiorno e disimpegno, palchetto laminato per le camere da letto.
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre esterne ad ante al battente in legno con vetrocamera e persiane; porte interne di tipo tamburato impiallacciato; portoncino di accesso blindato;
- Scale: in c.a.o. con rivestimenti di pedate e alzate in granito;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'unità risulta completa degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento di tipo autonomo con pannelli solari per la produzione di ACS.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, è stato riscontrato l'utilizzo delle unità immobiliari di cui al bene 2 da parte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di contratto di affitto registrato il 25/01/2019 e scaduto il 04/01/2023.

## PROVENIENZE VENTENNALI

A tutto il 17 giugno 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Torino 2) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota intera, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano così intestati:

- beni al foglio 18 mapp. 1494 subb. 2-4 ex mapp. 83 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di ½ ciascuno, in forza di provenienze ultraventennali; si rilevano successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, certificato di denunciata successione del 16 aprile 1994 rep. 69/533 Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese, trascritta in data 22 dicembre 1997 ai nn. 40022/28635 nonché accettazione tacita di eredità in forza di atto del 27 novembre 2006 rep. 668/531 Not. Claudio Caruso di Torino, trascritta in data 5 giugno 2007 ai nn. 29614/17469 beni omissis;

- beni al foglio 18 mapp. 1502 subb. 7-17 ex mapp. 82 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno tra loro in regime di comunione legale, in forza di provenienza ultraventennale;

b) con atto di compravendita del 27 novembre 2006 rep. 668/531 Not. Claudio Caruso di Torino, trascritto in data 28 dicembre 2006 ai mi. 67118/41178, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquista la proprietà di beni in Rivarolo Canavese (TO): CF schede nn. 86-87/1974 e CT foglio 18 mapp. 83 are 21.23 (bene futuro);

c) con stesso atto di compravendita del 27 novembre 2006 rep. 668/531 Not. Claudio Caruso di Torino, trascritto in data 28 dicembre 2006 ai nn. 67119/41179, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquista la proprietà di beni in Rivarolo Canavese (TO): CF schede nn. 84-85/1974 e CT foglio 18 mapp. 82 are 21.23 (bene futuro).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà attuale risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

### Trascrizioni

- pignoramento del 27 maggio 2024 rep. 3608 Ufficiale Giudiziario di Ivrea, trascritto in data 17 giugno 2024 ai nn. 25422/19270, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, credito di euro 488.409,81 oltre interessi e spese, a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota intera della proprietà, grava beni in Rivarolo Canavese (TO) Via Don Stefano Nida: CF foglio 18 mapp. 1494 sub. 2 cat. A/7 vani 7 piano 1TS1, mapp. 1494 sub. 4 cat. C/6 mq 31 piano S1, mapp. 1502 sub. 7 cat. A/2 vani 5 piano 1TS1 e mapp. 1502 sub. 17 cat. C/6 mq 30 piano S1;

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta in data 26 luglio 2016 ai nn. 30292/5229, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 19 luglio 2016 rep. 2767/2254 Not. Cesare Biondo di Torino, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domicilio ipotecario eletto; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di euro 260.000,00 di cui capitale euro 130.000,00 tasso interesse annuo 2% durata anni 20, a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota intera della proprietà, grava beni in Rivarolo Canavese (TO) Via Don Stefano Nida: CF foglio 18 mapp. 1494 sub. 2 cat. A/7 vani 7,0 piano S1 lotto C, mapp. 1494 sub. 4 cat. C/6 mq 31 piano SI lotto C, più beni omissis; Sono presenti annotazioni 168 del 20/01/2021, n. 199 del 21/01/2021, n. 3462 del 21/07/2021, n. 3740 del 06/08/2021, n. 3762 del 03/11/2022;

- ipoteca volontaria iscritta in data 9 giugno 2007 ai nn. 30802/7237, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 4 giugno 2007 rep. 701841/13193 Not. Benedetta Lattanzi di Torino, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di euro 5.600.000,00 di cui capitale euro 2.800.000,00 tasso interesse annuo 5,1% durata anni 25, a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota intera della proprietà, grava beni in Rivarolo Canavese (TO): CT foglio 18 mapp. 83 are 22.01 e mapp. 82 are 21.23. E' presente annotazione del 17/04/2015 – Registro particolare 1792 – Registro generale 12493, Notaio Orlando Benedetto rep. 3712/2946 del 20/03/2015 per frazionamento in quota;

- annotazione nn. 12493/1792 del 17 aprile 2015 - frazionamento in quota - rispetto ai beni al foglio 18 mapp. 1494 subb. 2-4 per capitale euro 233.000,00 garanzia euro 466.000,00, rispetto al bene al foglio 18 mapp. 1502 sub. 7 per capitale euro 170.000,00 garanzia euro 340.000,00, rispetto al bene al foglio 18 mapp. 1502 sub. 17 per capitale euro 10.000,00 garanzia euro 20.000,00.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivarolo Canavese, sono state forniti i seguenti atti:

- Permesso di costruire n. 234/2006 del 05/03/2007;
- Permesso di costruire n. 237/2006 del 05/03/2007;
- Permesso di costruire n. 270/2007 del 12/03/2008;
- Denuncia di inizio attività prot. 01743 del 04/02/2010 pratica 21/2010;
- Denuncia di inizio attività prot. 4322 del 22/03/2011 pratica 70/2011.

Con riferimento alle pratiche sopra elencate, si rileva quanto segue.

**Bene 1:** gli immobili presentano distribuzione planimetrica così come rappresentata nelle pratiche edilizie sopraccitate. Sono presenti difformità dimensionali già eseguite in sede di realizzazione del fabbricato. Poiché l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 24/04/2024, valutata l'entità delle irregolarità di cui sopra, si ritiene che le stesse rientrino tra quelle previste dall'attuale disposto di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2008 e s.m.i.

**Bene 2:** gli immobili presentano distribuzione planimetrica di così come rappresentata nelle pratiche edilizie sopraccitate. Si rileva tuttavia la diversa posizione della porta di accesso alla cucina al piano terra, la chiusura della porta tra camera e sottotetto al piano primo, l'apertura di una porta dal vano scala al sottotetto al piano primo e la mancanza di una finestra nella cantina al piano interrato rispetto a quanto indicato nella Denuncia di inizio attività prot. 4322 del 22/03/2011 pratica 70/2011. Le suddette difformità interne possono essere regolarizzate previa presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 previo pagamento della relativa sanzione. Dovrà essere ripristinato il muro con porta tra cucina e bagno dei sub 6 e 9. Sono inoltre presenti difformità dimensionali già eseguite in sede di realizzazione del fabbricato. Poiché l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 24/04/2024, valutata l'entità delle irregolarità di cui sopra, si ritiene che le stesse rientrino tra quelle previste dall'attuale disposto di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2008 e s.m.i.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esiste il certificato energetico/APE degli immobili oggetto di pignoramento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bilancio preventivo di ripartizione delle spese condominiali per l'anno 2024 riporta la seguente situazione debitoria per gli immobili in esame nei confronti del condominio denominato "Condominio Villaggio Via Don Stefano Nida" avente c.f. 92519030016:

- Bene 1: € 5945,55;
- Bene 2: € 1607,45 euro di cui € 1015,27 a carico della proprietà ed € 592,18 carico dell'occupante.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si prevede la formazione di due lotti, uno per ciascun bene come precedentemente individuato, al fine di facilitarne la vendita creando autonome unità funzionali.

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare della Provincia di Torino, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà secondo quanto meglio dettagliato nella sezione "Consistenza immobile"

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Al fine della valutazione dei beni, sono state assunte informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
- al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
- Alla superficie e al piano.

### 1. LOTTO 1

Il lotto 1 è costituito dal bene 1 composto dalle unità immobiliari distinte al foglio 18, particella 1502, subalterni 7 e 17e rappresenta una porzione di edificio condominiale sito in Via Don Stefano Nida 14 a Rivarolo Canavese (TO). L'immobile è un edificio con struttura portante in cemento armato in opera e tamponatura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno intonacato con cornici alle aperture in mattone a vista. Al piano interrato l'immobile è composto da due locali ad uso cantina e da un box auto accessibile attraverso rampa esterna comune con altre unità. Al piano terreno sono presenti ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno e n. 2 camere. Il piano terreno ed il piano interrato sono collegati tramite scala interna. Il sottotetto è accessibile attraverso scala retrattile. L'unità risulta completa degli impianti idrico-sanitario ed elettrico. Risulta da ultimare l'impianto di riscaldamento autonomo con l'installazione della caldaia, dei corpi radianti, del termostato, e del sistema di accumulo per acqua calda sanitaria per la cui produzione sono presenti i pannelli solari in copertura. Deve altresì essere installata l'unità interna del videocitofono. Alcune persiane presentano evidenti distacchi della vernice protettiva, il marciapiede perimetrale in alcuni tratti presenta cedimenti, la zoccolatura in pietra è in parte distaccata dal muro, alcune parti dell'intonaco presentano efflorescenze e distacchi dello strato più superficiale a causa di umidità di risalita e percolazioni di acqua dall'alto.

Si riporta di seguito la stima dei singoli subalterni ottenuta applicando i valori OMI ed i rispettivi parametri agli immobili componenti il lotto 1.

Descrizione	Valore dell'immobile
<b>SUB 7</b> Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :118.80 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :830.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :1'200.00 Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.00 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.125 Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :876.25 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :876.00	€104'068.80
<b>SUB 17</b> Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :30.00 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :490.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :730.00	€16'500.00

Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.00 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.25$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :550.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :550.00	<b>Valore totale immobili lotto 1</b>
	<b>€ 120'568,80</b>

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell'art. 568 del C.p.c.

Nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Il valore ottenuto con la stima applicato risulta comprensivo della riduzione.
- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 600,00.
- *Oneri per lo stato d'uso e manutenzione.* Il valore di mercato del bene tiene conto dello stato d'suo e manutenzione del bene.
- *Oneri per lo stato di possesso.* Non risultano in essere contratti di locazione in quanto i beni sono posseduti esclusivamente dal proprietario.
- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente di € 294,00.
- *Spese condominiali insolute.* Risulta un debito nei confronti del condominio di € 5954,55 per spese condominiali insolute. Tali spese riguardano tutti gli insoluti dei vari esercizi precedenti. Poiché competono all'aggiudicatario solo le spese degli ultimi due esercizi (Articolo 63 Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie), si stima che l'importo di competenza dell'aggiudicatario sia pari al doppio di quanto previsto nel bilancio di condominio per l'anno 2024 e pertanto pari a € 1691,16 (€ 845,58 x 2 ) arrotondati a € 1700, 00.
- *Oneri per il completamento delle unità.* Come precedentemente descritto, l'unità di cui al foglio 18 particella 1502 sub 7 si presenta con alcune parti da ultimare e altre che devono essere mantenute. Si riporta di seguito una stima dei lavori necessari valutata con il prezziario della regione Piemonte 2024 con prezzi comprensivi di IVA.

Nr	Tariffa	DESIGNAZIONE dei LAVORI	U.m.	Quantità	IMPORTI	
					unitario [2]	TOTALE
		<b>Pavimentazioni esterne</b>				4 204.90
12	01.A02.D00.005	Disfacimento manuale di pavimentazione in ciottolato o in cubetti per recupero e reimpiego, compreso lo scavo del fondo sabbioso, la cernita dei cubetti o dei ciottoli utilizzabili, il carico sul mezzo di trasporto, il trasporto presso i magazzini municipali e lo scarico Per quantitativi fino a m <sup>2</sup> 10	m <sup>2</sup>			
		<b>MISURAZIONI:</b>				
		Rimozione autobloccanti marciapiede esistente		30.00		
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>		30.00	23.73	711.90
13	02.P02.A44.010	Rimozione di zoccolatura e lastra in pietra, marmo o similari, di spessore: fino a 4 cm	m <sup>2</sup>			
		<b>MISURAZIONI:</b>				
		Rimozione zoccolatura muratura		20.00		

		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>	20.00	67.32	1 346.40
14	08.A05.B75.005	Impermeabilizzazione di strutture in c.a. e murature interrato, per applicazioni a pennello, spazzolone o spruzzo, fornitura e posa in opera di malta cementizia premiscelata, con elevate caratteristiche di adesione al supporto, di permeabilità al vapore acqueo, di resistenza alla pressione e all'abrasione, da diluire con acqua, compreso la pulizia della superficie di supporto mediante lavaggio, la miscelazione e l'applicazione.	m <sup>2</sup>		
		<b>MISURAZIONI:</b>			
			12.50		
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>	12.50	23.77	297.13
15	01.A23.A10.005	Formazione di fondazione, in ambito urbano, per marciapiede rialzato o per ripristino di tratti dello stesso, comprendente il sottofondo in calcestruzzo cementizio, con resistenza caratteristica pari a 100 kg/cm <sup>2</sup> , su strato di ghiaia vagliata o inerte drenante equivalente certificato, per uno spessore di cm 10 compresi, secondo le indicazioni della d.l., esclusa la pavimentazione sovrastante sia bituminosa, sia lapidea e lo scavo del cassonetto. Sottofondo in calcestruzzo dello spessore di cm 10	m <sup>2</sup>		
		<b>MISURAZIONI:</b>			
			30.00		
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>	30.00	26.74	802.20
16	01.A23.C80.010	Posa di pavimentazione in marmette autobloccanti di calcestruzzo pressato e vibrato, comprendente la provvista e lo stendimento della sabbia per il sottofondo dello spessore da cm 4 a cm 6, la compattazione con piastra vibrante dei blocchetti e la chiusura degli interstizi tra un elemento e l'altro mediante lavatura e scopatura Dello spessore di cm 7 e 8	m <sup>2</sup>		
		<b>MISURAZIONI:</b>			
		Posa autobloccanti precedentemente rimossi	30.00		
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>	30.00	17.51	525.30
17	09.A05.A10.010	Fornitura e posa in opera di piastrelle, bordature o zoccolature antiacido con adeguate caratteristiche di resistenza e di protezione contro l'aggressione di acidi di varia origine, chimica o organica, per pavimentazione o rivestimento di pareti in ambito industriale (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vasche di sedimentazione, di contenimento contro lo sversamento accidentale di prodotti chimici, manufatti per l'alloggiamento di macchinari/pompe dosatrici, ecc.), comprendente la pulizia delle superfici da polvere o residui che possano compromettere l'adesione della piastrella ed eventuale stesa di primer, preparazione e stesa con spatola dentata di collante strutturale flessibile che garantisca un ottimo e duraturo incollaggio nel tempo anche in condizioni aggressive, fornitura e posa delle piastrelle, bordature o zoccolature antiacido, stuccatura delle fughe, previa pulizia, da eseguirsi con apposito fugante bicomponente antiacido (curando la pulizia delle superfici al fine di asportare il fugante in eccesso entro i tempi di indurimento)	m <sup>2</sup>		
		Fornitura e posa di bordatura o zoccolatura per pavimento o rivestimento in piastrelle antiacido			
		<b>MISURAZIONI:</b>			
		Nuova zoccolatura	13.60		
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>	13.60	38.38	521.97
		<b>Rivestimenti</b>			144.32



Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

18	01.A02.B60.005	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti ad impianto di trattamento autorizzato Per superfici di m <sup>2</sup> 0,50 ed oltre	m <sup>2</sup>				
		<b>MISURAZIONI:</b> Ripristino intonaco zona porta di ingresso		2.00			
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>		2.00	8.80		17.60
19	01.A10.A85.005	Trattamento di murature umide soggette a risalita capillare, costituito da una applicazione di soluzioni antisaline monocomponenti ad alta penetrazione, applicazione di intonaco aerato deumidificante composto da malte traspiranti specifiche impastate con sabbia e cemento, permeabile al vapore ed a ridotto assorbimento d'acqua, applicato senza rinzafo, compresa ogni opera accessoria ed eseguito a qualsiasi piano del fabbricato Intonaco di spessore non inferiore a cm 2	m <sup>2</sup>				
		<b>MISURAZIONI:</b> Vedi voce n° 18 [m <sup>2</sup> 2.00]		2.00			
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>		2.00	52.42		104.84
20	01.A10.B00.005	Intonaco eseguito con grassello di calce idraulica spenta su rinzafo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi, delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso Eseguito fino ad un'altezza di m 4, per una superficie complessiva di almeno m <sup>2</sup> 1	m <sup>2</sup>				
		<b>MISURAZIONI:</b> Vedi voce n° 19 [m <sup>2</sup> 2.00]		2.00			
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>		2.00	10.94		21.88
		<b>Serramenti esterni</b>					384.00
11	01.A20.F32.005	Protezione di manufatti in legno di qualsiasi genere mediante applicazione di un fondo a base di resine sintetiche ad azione consolidante, fungicida, antitarlo ed insetto repellente, non filmogeno e ad elevata capacita' penetrante nel supporto, applicato a spruzzo od a pennello, compresa ogni opera accessoria per la pulizia preventiva dei manufatti A due riprese	m <sup>2</sup>				
		<b>MISURAZIONI:</b> Ripristino persiane Ripristino persiane Ripristino persiane		11.52 6.72 2.24			
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>		20.48	18.75		384.00
		<b>Serramenti interni</b>					4 318.78
9	01.A17.B60.015	Porte interne tamburate, aventi rivestimento sulle due facce dello spessore non inferiore a mm 4, e ossatura in abete, provvista di regoli fissa vetri in legno forte applicati con viti, compresa la ferramenta robusta, gli ottonami e la imprimitura ad olio (esclusi i vetri) Dello spessore finito di mm 43, di cui mm 35 di ossatura in abete (Picea abies, Abies alba) e mm 8 di rivestimento in compensato di pioppo (Populus spp.)	m <sup>2</sup>				
		<b>MISURAZIONI:</b>		8.40			
		<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>		8.40	455.87		3 829.31
10	01.A17.B70.005	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone In qualsiasi tipo di legname	m <sup>2</sup>				

	<b>MISURAZIONI:</b> Vedi voce n° 9 [m² 8.40]		8.40		
		<b>SOMMANO m²</b>	8.40	58.27	489.47
	<b>Impianto elettrico</b>				396.05
8	06.P16.A50.025 Posti interni citofonici e videocitofonici Monitor 7" bianco	cad			
	<b>MISURAZIONI:</b>		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>	1.00	396.05	396.05
	<b>Impianto di riscaldamento</b>				4 699.06
1	05.A01.A01.010 Caldaie. Fornitura in opera di caldaia murale a condensazione di qualunque tipo, forma e dimensione completa di tutti gli accessori per garantire il corretto funzionamento, con accensione elettronica, controllo della fiamma a ionizzazione, pannello di comando della caldaia integrato, rendimento 4 stelle, classe NOx 5, con esclusione del solo raccordo fumario. Compresa la verifica circolazione idraulica, impostazione parametri di funzionamento, analisi della combustione, compilazione di libretto di centrale. F.O. di caldaia murale a condensazione per riscaldamento e acqua calda sanitaria istantanea, potenza al focolare fino a 25 kW	cad			
	<b>MISURAZIONI:</b>		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>	1.00	2 135.28	2 135.28
2	05.A13.A15.025 Radiatori a colonnine in alluminio. F.O. di radiatori per impianti ad acqua calda di qualunque forma, tipo, completi di nipples e tappi tipo a colonnine in alluminio (T 50K EN442), compresa la posa in opera degli accessori (valvole, detentori, sfiati, mensole ecc) F.O. Per altezze fino a cm 88	kW			
	<b>MISURAZIONI:</b>		0.00	293.76	0.00
		<b>SOMMANO kW</b>	0.00	293.76	0.00
3	05.P59.B00.005 Bollitore in acciaio inox, esclusa pompa carica, per produzione di l/h a 45 °C in servizio continuo Sino lt. 560	cad			
	<b>MISURAZIONI:</b>		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>	1.00	1 331.86	1 331.86
4	03.A13.B04.005 Posa in opera di sistema a circolazione naturale per la produzione di acqua calda sanitaria completo di collettori piani o sottovuoto, struttura di sostegno e serbatoio di accumulo, inclusi allacciamenti idraulici, prove di tenuta e collaudo, escluso il nolo di cestello o altra attrezzatura per il trasporto su copertura Sistemi fino a 3 collettori e serbatoio di accumulo 500 l	cad			
	<b>MISURAZIONI:</b>		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>	1.00	701.39	701.39
5	05.P76.D30.005 Compilazione libretto di centrale con prove di combustione Per ogni caldaia	cad			
	<b>MISURAZIONI:</b>		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>	1.00	144.12	144.12

6	06.P34.A01.005	In relazione alle opere eseguite, al termine dei lavori, la ditta esecutrice dovrà presentare le certificazioni e denunce, redatte secondo le disposizioni vigenti. I costi indicati per le varie denunce tengono conto delle eventuali misure e/o calcolazioni. Le voci si applicano solo per interventi compiuti dalla ditta esecutrice, direttamente o tramite personale qualificato da essa designato. dichiarazione di conformità	cad			
		<b>MISURAZIONI:</b> Dichiarazione di conformità per sostituzione caldaia		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>		1.00	196.15	196.15
7	03.P25.B15.005	Termostati Termostato da parete per il controllo di sistemi di riscaldamento/condizionamento su bus. Regolazione con controllo a due punti(ON/OFF) o proporzionale (PWM). Munito di display LCD retroilluminato.	cad			
		<b>MISURAZIONI:</b>		1.00		
		<b>SOMMANO cad</b>		1.00	190.26	190.26
<b>TOTALE euro</b>						<b>14 147.11</b>

Si determina quindi il seguente valore del lotto 1

Valore complessivo degli immobili del lotto 1	120 568,80 €
Attestato di prestazione energetica	-600,00 €
Cancellazione formalità	-294,00 €
Spese condominiali insolute	-1 700,00 €
Lavori di completamento e manutenzione	-14 147,11 €
Rischio assunto per mancata garanzia	-12 056,88 €
	<b>91 770,81 €</b>

**arrotondato a € 92.000,00 (novantaduemila/00)**

## 2. LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito dal bene 2 composto dalle unità immobiliari distinte al foglio 18, particella 1494, subalterni 2 e 4 rappresenta una porzione di edificio bifamiliare sito in Via Don Stefano Nida 14 a Rivarolo Canavese (TO). L'immobile è un edificio con struttura portante in cemento armato in opera e tamponatura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno intonacato con cornici alle aperture in mattone a vista. Al piano interrato l'immobile è composto da locale ad uso cantina e da un box auto accessibile attraverso rampa esterna comune con altra unità. Al piano terreno sono presenti ingresso su soggiorno, cucina, bagno e n. 2 camere. Al piano primo è presente una camera con balcone e sottotetto non abitabile. I tra piani sono collegati tramite scala interna. Il sottotetto è accessibile direttamente dalla scala. L'unità risulta completa degli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento. Alcune persiane presentano evidenti distacchi della vernice protettiva, l'area a giardino è priva di erba. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato, completa di tutti gli impianti e funzionante in quanto correntemente utilizzata. Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono in ceramica per tutti i locali fatta eccezione per le camere da letto al piano terra ed al piano primo dove sono in palchetto di tipo laminato. Le porte interne sono di tipo tamburato impiallicciato. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno.

Si riporta di seguito la stima dei singoli subalterni ottenuta applicando i valori OMI ed i rispettivi parametri agli immobili componenti il lotto 2.

Descrizione	Valore dell'immobile
<b>SUB 4</b> Superficie dell'immobile m²:31.00 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :490.00 Valore OMI massimo (m²) :730.00 Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.00 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.25$ Valore Unitario €/m² :550.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:550.00	€17'050.00
<b>SUB 2</b> Superficie dell'immobile m²:174.60 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :900.00 Valore OMI massimo (m²) :1'350.00 Tipologia Edilizia OMI :A/7 - VILLE E VILLINI K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15$ Valore Unitario €/m² :967.50 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:968.00	€169'012.80
<b>Valore totale immobili lotto 2</b>	<b>€ 186'062,80</b>

A tale valore devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell'art. 598 del C.p.c.

Nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Onere per la regolarizzazione urbanistica.* Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica come descritto precedentemente comprendono i diritti di presentazione della C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per €. 55,00 la sanzione amministrativa di €. 1000,00 e le spese tecniche per la redazione della pratica pari a circa €. 1.500,00 e quindi per complessivi € 2555,00.
- *Onere per la regolarizzazione catastale.* Gli oneri per la regolarizzazione catastale comprendono i diritti di presentazione della variazione catastale pari ad euro 50,00 per ogni unità immobiliare e le spese tecniche per la redazione della pratica per complessivi € 900,00.
- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Il valore ottenuto con la stima applicato risulta comprensivo della riduzione.
- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* Gli immobili non sono dotati di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 600,00.
- *Oneri per lo stato d'uso e manutenzione.* Il valore di mercato del bene tiene conto dello stato d'uso e manutenzione del bene.
- *Oneri per lo stato di possesso.* L'unità risulta occupata ma il contratto di affitto risulta scaduto in data 04/01/2023 e pertanto non risultano esservi oneri aggiuntivi per lo stato di possesso.
- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente di €. 294,00.

• *Spese condominiali insolute.* Risulta un debito nei confronti del condominio di € 1607,45 euro di cui € 1015,27 a carico della proprietà ed € 592,18 carico dell'occupante per spese condominiali insolute. Tali spese riguardano tutti gli insoluti dei vari esercizi precedenti. Poiché competono all'aggiudicatario solo le spese degli ultimi due esercizi (Articolo 63 Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie), si stima che l'importo di competenza dell'aggiudicatario sia pari al doppio di quanto previsto nel bilancio di condominio per l'anno 2024 e pertanto pari a € 433,22 (€ 216,61 x 2) arrotondati a € 450, 00.

• *Oneri per il completamento delle unità.* Come precedentemente descritto, le unità si presentano prive del muro che divide la cucina dal corridoio necessario per disimpegnare il bagno dai locali abitativi. Per la ricostruzione di tali muri completi di porta si preventiva un costo complessivo di euro 4000,00.

Si determina quindi il seguente valore del lotto 2

Valore complessivo degli immobili del lotto 2	186 062,80 €
Regolarizzazione urbanistica	-2 550,00 €
Regolarizzazione catastale	-900,00 €
Attestato di prestazione energetica	-600,00 €
Oneri per lo stato di possesso	0,00 €
Cancellazione formalità	-294,00 €
Spese condominiali insolute	-450,00 €
Rischio assunto per mancata garanzia	-18 606,28 €
	<b>162 662,52 €</b>

**arrotondato a € 163.000,00 (centosessantatremila/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano particolarità da segnalare.

## TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

**QUESITO 1:** che il perito acquisisca ed alleggi alla perizia di stima la presente documentazione:

- titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato (ovvero atto di divisione in caso di successione ereditaria);
- certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto;
- prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale nel termine di trenta giorni precedenti l'udienza ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c.;

Si allegano alla presente titolo di provenienza e la prova della trasmissione alle parti della relazione di stima. Poiché il debitore esecutato è una società a responsabilità limitata non si allega il certificato di stato civile. Si allegano ricevute di consegna della relazione alle parti.

**QUESITO 2:** che il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un canone vile (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali dal bene e dei valori correnti;

Come emerso nel corso delle operazioni peritali congiunte con il custode, è stato riscontrato l'utilizzo delle unità immobiliari di cui al bene 2 da parte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di contratto di affitto registrato il 25/01/2019. Il suddetto contratto aveva validità dal 04/01/2019 al 04/01/2023 e prevedeva un canone mensile di euro 500. Pur essendo scaduto il contratto di locazione, l'occupazione è ancora in essere ed il Sig. Vargiu sta proseguendo al pagamento del canone a favore della procedura di esecuzione immobiliare.

Per la valutazione del canone di locazione congruo per l'unità immobiliare oggetto di occupazione, si ricorre all'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il primo semestre del 2024 prevede valori di locazione unitari a metro quadrato di superficie lorda oscillanti tra i 3,4 e i 5 euro a metro quadrato per le unità abitative aventi caratteristiche simili a quella in trattazione e per la medesima zona omogenea e tra i 2,8 e i 4,2 euro a metro quadrato per i box.

In ragione dello stato conservativo e delle caratteristiche dell'immobile si ritiene di congrua l'adozione dei valori minimi tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate da applicare alla consistenza dell'immobile così come precedentemente determinata, ottenendo pertanto:

Denominazione del bene nella perizia	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Superficie convenzionale e complessiva	Canone mensile per unità di superficie	Canone mensile
						mq	€/mq	
Bene 2	Rivarolo C.se	18	1494	4	C6	34	3,5	€ 119,00
	Rivarolo C.se	18	1494	2	A7	174,6	4,2	€ 733,32
<b>Canone mensile totale</b>								<b>€ 852,32</b>

L'congruo canone mensile di locazione viene quindi determinato in euro 850,00 e pertanto l'attuale canone corrisposto e quello di cui al contratto registrato ma ormai scaduto sono da ritenersi vili.

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.

Villanova Canavese, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Roma Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 Documentazione fotografica dell'immobile lotto 1
- ✓ Allegato 2 Documentazione fotografica dell'immobile lotto 2
- ✓ Allegato 3 Planimetrie catastali dell'immobile lotto 1

Geom. Andrea Roma

Via San Rocco 73

10070 – Villanova Canavese (TO)

Tel. 3923304402 – email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

- ✓ Allegato 4 Planimetrie catastali dell'immobile lotto 2
- ✓ Allegato 5 Visure catastali dell'immobile lotto 1
- ✓ Allegato 6 Visure catastali dell'immobile lotto 2
- ✓ Allegato 7 Visure ipocatastali degli immobili pignorati
- ✓ Allegato 8 Atti di provenienza
- ✓ Allegato 9 Prova di trasmissione della perizia alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

