

Ing. RAFFAELE DE DONNO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Arch. LUCIANA DE DONNO

[REDACTED]  
[REDACTED]

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 32/2023**

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**SITI IN VIA DOMENICO SIMONETTI N. 5-7**  
**A CANDIA CANAVESE(TO)**

*Perizia dei Coadiutori Stimatori:*

**Ing. Raffaele De Donno**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**CURATORE FALLIMENTARE:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premesse .....  | 3  |
| Descrizione .....                                     | 4  |
| Oggetto di stima .....                                | 4  |
| Fondamenti teorici .....                              | 4  |
| Contesto urbano .....                                 | 6  |
| Descrizione degli immobili .....                      | 7  |
| Valutazione .....                                     | 10 |
| Valutazione del più probabile valore di mercato ..... | 10 |
| Ispezione ipotecaria .....                            | 12 |
| Note finali .....                                     | 12 |
| Allegati .....  | 13 |

## INCARICO

In data 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Raffaele De Donno, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], veniva nominato Coadiutore stimatore della Procedura di liquidazione giudiziale n. 32/2023 presso il Tribunale di Rimini, dalla società [REDACTED], per il compendio immobiliare riguardante nello specifico un fabbricato ad uso residenziale e deposito, facenti parte di un comparto edificatorio, tutti siti nel Comune di Candia (TO) via Domenico Simonetti n.5-7.

## PREMESSA

- **CHE**, ricevuto l'incarico di stima del patrimonio immobiliare della Società fallita, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

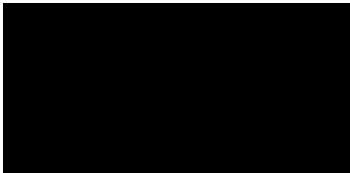
- **CHE**, ha reperito la necessaria documentazione presso:

I. l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità della Provincia di Torino;

II. l'Agenzia del Territorio – Catasto della Provincia di Torino;

III. Tribunale Ordinario di Ivrea

- **CHE**, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza, eseguendo rilievi metrici e fotografici;



- **CHE**, acquisita la documentazione, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alle relazione tecnico descrittiva;

- **CHE**, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo, identificato in n.2 Lotti e costituito dai seguenti immobili:


· Lotto N° 1 - Fabbricato destinato a residenza ubicato a Candia Canavese (TO) – via Domenico Simonetti n. 5/7

· Lotto N° 2 – Fabbricato destinato a deposito ubicato a Candia Canavese (TO) – via Domenico Simonetti

## DESCRIZIONE

### IMMOBILE SITO IN CANDIA CANAVESE (TO) VIA D. SIMONETTI 5/7

#### OGGETTO DELLA STIMA

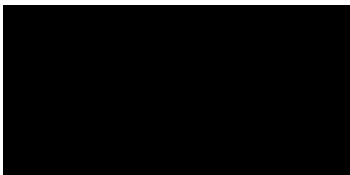
Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via D. Simonetti 5/7 nel comune di Candia Canavese (TO), intestato catastalmente alla società .

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto è residenziale.

#### FONDAMENTI TEORICI

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia.

La valutazione di un bene economico rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.



Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

Se ne deduce la convinzione che alla stima a **"valore di mercato"** può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con più immediatezza, le attese o, per meglio dire, gli "ordinari" orientamenti del mercato.

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati resi disponibili dal committente.

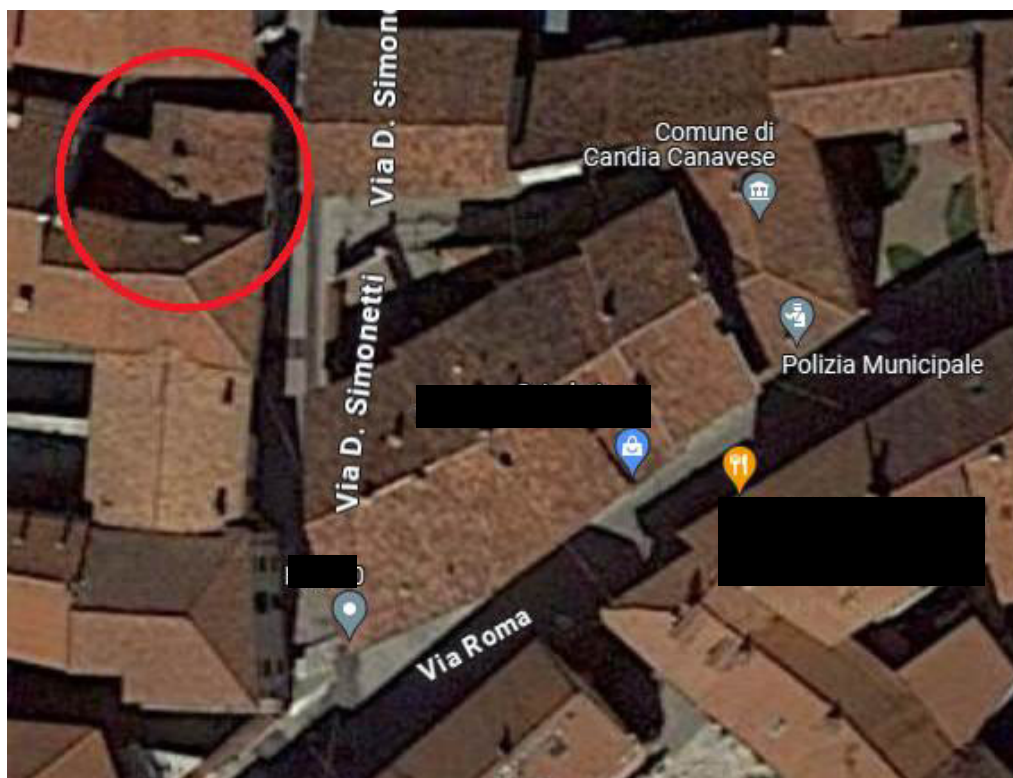
Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati similari al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto giudizio di stima, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver consultato le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con le seguenti considerazioni.



## CONTESTO URBANO

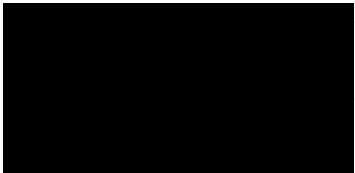
Per una maggiore definizione della valutazione del costo unitario dell'unità immobiliare in oggetto diventa importante tenere conto dello stato dei luoghi e del contesto che le caratterizza.



L'immobile oggetto di perizia é situato nel Comune di Candia Canavese (TO), via D. Simonetti 5/7, rispettivamente censito a Catasto Urbano:

N.C.E.U. Foglio 27, particella n. 350, sub. 1; n. 1535 graffati, Categoria A/4 abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 104,84, piano terra e primo, superficie catastale 62,00 m<sup>2</sup>.

N.C.E.U. Foglio 27, particella n. 1489, Categoria C/2 magazzino e locale di deposito, Classe U, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita € 19,21, piano terra, superficie catastale 18 m<sup>2</sup>.



Il fabbricato confina a Nord con sedime di strada privata, a Sud con la particella n. 1357, ad Ovest con la particella n. 1356 e ad Est con sedime di via Simonetti.

Vi è corrispondenza tra le visure planimetriche catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, non sono quindi necessarie regolarizzazioni catastali.

L'immobile è situato a circa 100 m dagli uffici comunali, nella zona definita dal P.R.G.C. come area "CS – Centro Storico" del comune.

Gli immobili confinanti presentano una tipologia costruttiva simile, in stato manutentivo migliore rispetto all'immobile oggetto di stima.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

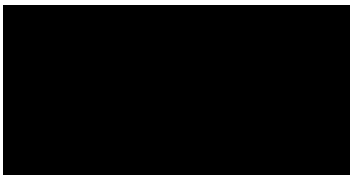
L'immobile oggetto di perizia è composto da un'unità immobiliare residenziale sviluppata in due piani fuori terra e da un magazzino/deposito .

La struttura esterna dell'immobile è composta da muratura portante mista in mattoni pieni e pietre, la copertura ha struttura lignea e rivestimento in coppi, tutte le strutture si presentano in pessimo stato manutentivo.

All'interno dell'immobile residenziale i solai interpiano sono in legno in pessimo stato manutentivo, sono presenti impianti elettrici ed idrosanitari vetusti, in pessime condizioni e inadeguati agli standard odierni, privi di certificati di conformità. L'immobile non è dotato di collegamento al gas metano, è esistente il collegamento alla linea di alimentazione elettrica ed è presente un contatore, ma allo stato attuale risulta essere disattivato ed è presente un interruttore differenziale. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane apribili in legno, la porta d'ingresso per la porzione d'immobile al piano terreno è in legno e vetro, mentre la porta del magazzino e della porzione abitabile del piano superiore sono in legno rustico.

Tutti i locali sono sprovvisti di impianto di riscaldamento.

Il piano terra abitabile è accessibile dalla Via D. Simonetti, si ha accesso direttamente al locale cucina dotata di lavabo in ceramica, di circa 10,40 m<sup>2</sup>, comunicante



con la camera di 11,96 m<sup>2</sup>, anch'essa con affaccio su pubblica via, e con il bagno di 2,13 m<sup>2</sup> dotato di WC, lavabo e doccia. Le altezze interne dei vani al pèiano terreno variano da 2,22 m a 2,37 m.

Al piano primo, con accesso da scala esterna, è situata una camera di 15.07 m<sup>2</sup> con altezza 2.74 m, dotata di due piccoli ripostigli esterni sovrapposti, le misurazioni di tale locale sono state effettuate dall'accesso senza entrare nel locale data l'inpraticabilità del solaio.

Tutte le murature interne dei locali risultano intonacate in pessimo stato di conservazione, tranne il bagno che presenta un rivestimento in piastrelle fino ad un altezza di circa 1,70 m, l'angolo cottura anch'esso presenta un rivestimento in piastrelle fino ad un altezza di circa 1,60 m ed una parete di confine tra la cucina ed il bagno rivestita con un pannello in PVC tinta legno.

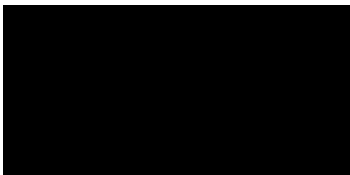
Il piano terra è confinante con un magazzino della stessa proprietà di 16,13 m<sup>2</sup> in stato rustico (accatastato con subalterno differente), le murature non sono intonacate e il pavimento è direttamente su terra, non vi è presenza di alcun impianto (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento).

Gli immobili oggetto di perizia necessitano di una ristrutturazione integrale, comprensiva di rifacimento della copertura, dei solai, l'integrazione e il rifacimento degli impianti elettrici, idrosanitari e sostituzione dei serramenti.

In data 24/04/2024 il sottoscritto si recava, previo appuntamento, presso gli uffici tecnici comunali al fine di estrarre copia di eventuali pratiche edilizie presenti in archivio. Dopo vari tentativi per rintracciare le eventuali pratiche edilizie, il tecnico comunale ha riscontrato l'assenza di pratiche depositate presso l'archivio edilizio del comune di Candia Canavese. Non si è quindi potuta reperire alcuna documentazione amministrativa depositata presso gli uffici comunali.

Il tecnico comunale, avendo ben chiara la posizione dell'immobile, mi ha informato di una possibile emissione di ordinanza comunale per la messa in sicurezza dell'immobile a causa del rischio di pericolo per la pubblica incolumità.





Essendo un immobile costruito antecedente al 1967, e non avendo reperito atti comunali, si può dedurre la regolarità urbanistica-edilizia dalle planimetrie catastali presenti presso il catasto urbano di Torino.

Dalle planimetrie catastali si evince la conformità rispetto a quanto realizzato e rilevato in data 24/04/2024.

Gli immobili non risultano conformi alla norma igienico sanitaria in vigore, le altezze dei locali al piano terreno risultano inferiori a 2,70 m, il bagno è confinante con la cucina senza l'antibagno.

In merito alle altezze, in fase di eventuale ristrutturazione, è possibile mantenere le stesse a condizione di non modificare la tipologia dei solai, in merito al servizio igienico direttamente collegato con un vano per preparazione o consumazione di cibo, lo stesso, in fase di eventuale ristrutturazione, dovrà essere dotato di antibagno aerato (anche meccanicamente).

Vengono verificati i requisiti aeroilluminanti dei locali nella tabella sottostante.

| LOCALE     | SUPERFICIE | 1/8 x SUPERFICIE | SUP. SERRAMENTI | VERIFICA AEROILLUMINAZIONE |
|------------|------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| CUCINA     | 10,40      | 1,30             | 2,33            | VERIFICATA                 |
| CAMERA pt. | 11,96      | 1,49             | 1,35            | NON VERIFICATA             |
| CAMERA p1  | 15,07      | 1,88             | 2,43            | VERIFICATA                 |
| BAGNO      | 2,13       | 0,27             | 0,09            | NON VERIFICATA             |

La superficie utile netta della parte destinata ad abitazione è di circa 24,50 m<sup>2</sup> per il piano terreno, 16,70 m<sup>2</sup> per il primo piano, per complessivi 41,20 m<sup>2</sup>.

La superficie utile netta del magazzino al piano terreno è di circa 16 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale della parte destinata ad abitazione di circa 35,10 m<sup>2</sup> per il piano terreno, 23,45 m<sup>2</sup> per il primo piano, per complessivi 58,55 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale del magazzino al piano terreno è di circa 21,68 m<sup>2</sup>.

## VALUTAZIONE

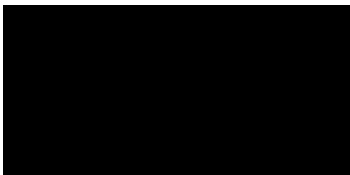
### IMMOBILE SITO IN CANDIA CANAVESE (TO) VIA D. SIMONETTI 5/7

#### VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si determina il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile con destinazione d'uso residenziale, e conforme a quanto previsto dal P.R.G.C. in vigore: detto valore è determinato dalla stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione, con paragone con i dati del mercato immobiliare dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate, primo semestre 2024.

| TIPOLOGIA  | STATO        | VALORE DI MERCATO |       |         |
|------------|--------------|-------------------|-------|---------|
|            |              | MINIMO            | MEDIO | MASSIMO |
| Abitazione | 1° fascia    | 706               | 815   | 925     |
| Abitazione | Fascia media | 576               | 666   | 755     |
| Abitazione | 2° fascia    | 538               | 585   | 632     |

| TIPOLOGIA            | STATO        | VALORE DI MERCATO |       |         |
|----------------------|--------------|-------------------|-------|---------|
|                      |              | MINIMO            | MEDIO | MASSIMO |
| Magazzini            | Fascia media | 243               | 346   | 450     |
| Laboratori           | Fascia media | 320               | 417   | 513     |
| Capannoni tipici     | Fascia media | 183               | 270   | 357     |
| Capannoni produttivi | Fascia media | 181               | 266   | 352     |



Il valore dell'immobile tiene conto delle abitazioni di 2° fascia con qualità inferiori alla media di zona in normale stato conservativo e varia da un minimo di 538 €/m<sup>2</sup> ad un massimo 632 €/m<sup>2</sup>.

Considerate le reali condizioni dell'immobile residenziale, il quale necessita di un insieme di opere al fine di renderlo abitabile ed in sicurezza, si assume un valore unitario di partenza pari al valore minimo 538 €/m<sup>2</sup> (valore minimo dei dati reperiti nella banca dati del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate).

Per il magazzino al piano terreno, considerate le reali condizioni dell'immobile non residenziale, il quale necessita di un insieme di opere al fine di renderlo agibile ed in sicurezza, si assume un valore unitario di partenza pari al valore minimo 243 €/m<sup>2</sup> (valore minimo dei dati reperiti nella banca dati del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate).

Sulla base delle considerazioni su esposte si calcola il valore commerciale in caso di immobili abitabili e agibili in normali condizioni di manutenzione:

Per la parte residenziale:  $58,55 \text{ m}^2 \times 538,00 \text{ €/m}^2 = 31.499,90 \text{ € a corpo}$

Per la parte non residenziale:  $21,68 \text{ m}^2 \times 243,00 \text{ €/m}^2 = 5.268,24 \text{ € a corpo}$

Il più probabile valore di mercato complessivo in caso di immobili abitabili e agibili in normali condizioni di manutenzione risulterebbe essere pari a 36.768,14 €.

Tale valore deve essere decurtato di tutte le eventuali spese minime necessarie per rendere abitabili e/o agibile i locali oggetto di stima, che, in via del tutto cautelativa, sottostimando i costi di ristrutturazione, potrebbe aggirarsi tra i 25.000,00 € e i 30.000,00 €.

Dalle considerazioni sopra riportate, il più probabile valore commerciale del lotto non può superare il 25% del valore commerciale in caso di immobili abitabili e agibili in normali condizioni di manutenzione, ciò porta ad avere un valore commerciale effettivo pari circa 9500,00 €, consigliato come base d'asta.

**ISPEZIONI IPOTECARIE**

**IMMOBILE SITO IN CANDIA CANAVESE (TO)**

**VIA D. SIMONETTI 5/7**

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate.

**ISCRIZIONE IPOTECARIA** Derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta in data 18 giugno 2018 Numero di repertorio 6120/11018, trascritto alla conservatoria dei registri Immobiliari al numero 4544 e al registro particolare 469 a favore di Agenzia delle entrate - Riscossione. Con sede in [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili oggetto di perizia per la quota di proprietà pari ad 1/1 per complessive € 33.286,59 di cui capitale € 23.581,30.

**NOTE FINALI**

I valori su determinati, dato il particolare periodo di oscillazione incontrollata dei reali valori di compravendita immobiliare, potrebbero subire delle variazioni, anche consistenti, in funzione della stabilità o meno dei parametri che reggono l'economia locale, nazionale ed europea.

Tanto il sottoscritto si prega presentare ad assolvimento dell'incarico conferitogli.

Torino, li 24 maggio 2023

Il Tecnico

Ing. Raffaele De Donno



Si allegano:

- Allegato A - Visure catastali storiche
- Allegato B – Visure catastali planimetriche
- Allegato C – Iscrizione ipotecaria 2018
- Allegato D – Elaborato tecnico
- Allegato E – Foto dei luoghi