

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per il
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: dott.ssa Chiara COMUNE
Esecuzione Immobiliare n° 4/2022

Promosso da

MMMMM
(creditore precedente)

Contro

DDDDD
(debitore esecutato)

Redatta dal CTU Arch. TTTTT

Iscritto all'ordine degli Architetti di Torino al n° 3634

Riepilogo alla relazione peritale

Trascrizione atto pignoramento Torino 1:	del 10/02/2022	Registro Particolare 851	Registro Generale 1064
---	-------------------	--------------------------------	------------------------------

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PIENA PROPRIETA'
Ubicazione	Comune di OULX via Pellousiere 1B
Dati catastali	<input type="checkbox"/> Catasto Fabbricati foglio 17 particella 544 subalterno 17
Valore di stima	Stima per l'intero lotto di vendita € 88.598,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza di altri comproprietari non eseguiti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni		
<input type="checkbox"/> e formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita		
<input type="checkbox"/> sussistono formalità non cancellabili		
Stato di occupazione		
<input type="checkbox"/> libero/disabitato	<input type="checkbox"/> occupato dal debitore executato	
<input type="checkbox"/> occupato da terzi con contratto di locazione		
<input type="checkbox"/> occupato da terzi senza titolo		
Regolarità edilizia		
<input type="checkbox"/> Nessuna irregolarità riscontrata	<input type="checkbox"/> Irregolarità edilizie riscontrate	

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

MMMMM, nato a Torino il 17/10/1963, residente in Torino, via Nuoro 30/B,
C.F. MMMMM P.I. 08772040013

Avvocati: CCCCC email PEC CCCCC

domicilio eletto: Avv. CCCCC), via Silvio Pellico 37 CARIGNANO (TO) emailPEC
CCCCC

Debitore esecutato

DDDDD nata a Torino il 08 giugno 1978 Codice Fiscale:

DDDDD, residente in Rivoli, via Frejus 35

Il certificato di residenza del debitore esecutato è proposto come Allegato 1
alla presente relazione.

OGGETTO DELLA RELAZIONE

Oggetto della relazione è la piena proprietà dell'immobile colpito da pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Susa il 10/02/2022 Registro Generale n° 1064 Registro Particolare n° 851.

TRATTAZIONE QUESITO 1

Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

Identificazione ed ubicazione degli immobili, tipologia, consistenza e confini

Nel fabbricato sito in Oulx (TO) via Pellousiere civico 1/B: al piano primo (secondo fuori terra), alloggio composto di una camera e bagno, alle coerenze di: altro alloggio del piano distinto al NCEU al Foglio 17 particella 544/11 a due

lati, scala e aria sovrastante l'area di manovra delle autorimesse; al piano terreno: area verde di proprietà esclusiva dell'alloggio suddescritto, alle coerenze di: area di manovra delle autorimesse, scale, area verde di proprietà esclusiva dell'alloggio sottostante distinto al NCEU al foglio 17 particella 544/11, distacco da via Einaudi, via Einaudi, via Pellousiere.

Dati catastali (aggiornati alla data della visura allegata)

Catasto Fabbricati, comune di OULX (codice G196), provincia di Torino, via Pellousiere 1/B, piano 1, foglio 17, particella 544, subalterno 17, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 57 m² totale escluse aree scoperte: 50 m². Rendita € 191,09. Derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2004 Pratica n. TO0583002 in atti dal 02/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 109482.1/2004).

Intestatario:

- soggetto esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La visura catastale è proposta come Allegato 3 alla presente relazione peritale.

Denunce catastali mancanti

I beni risultano accatastati.

La planimetria catastale è proposta come Allegato 4 alla presente relazione peritale.

TRATTAZIONE QUESITO 2

Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (certificazione notarile) allegati ai fascicoli di causa e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare si evince quanto di seguito riportato:

- alla data del pignoramento la proprietà dell'immobile è del debitore esecutato in forza di atto di acquisto rogito Notaio P P P P P del 4 marzo

2004 rep 89811/2350, trascritto a Susa il 10/03/2004 Registro generale 2347 Registro particolare 1741. La copia dell'atto di acquisto è proposta come Allegato 2 alla presente relazione peritale.

Proprietari del ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare si evince che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento dell'immobile i proprietari sono stati i seguenti:

- GGGGG con sede in Villanova D'Asti (AT), codice fiscale 03411330156, per nuova costruzione su terreno acquistato in maggior corpo con atto rogito Notaio SSSSS di Milano del 12/01/1956 rep 55446/11889, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa il 27/01/1956 registro generale 281 Registro particolare 274

Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio è l'atto di acquisto rogito Notaio SSSSS citato al paragrafo precedente.

TRATTAZIONE QUESITO 3

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.

La sottoscritta CTU ha visitato l'immobile in data 15 luglio 2022, con l'ausilio della Forza Pubblica: il debitore esecutato, presente sui luoghi, ha consentito l'accesso alla sottoscritta. Il verbale di sopralluogo è proposto come Allegato 5 alla presente relazione.

Alla presente relazione peritale è allegata la relazione fotografica proposta come Allegato 16: tutte le fotografie richiamate sono pertanto visibili in formato .jpeg in tale allegato. La planimetria dei locali con le indicazioni d'uso è proposta come Allegato 7.

Caratteristiche del condominio

L'immobile oggetto di perizia fa parte di uno stabile condominiale ubicato nel comune di Oulx (TO), in via Pelloussiere 1B (cfr foto 1). La zona è prevalentemente residenziale, prossima alla stazione ferroviaria e provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (foto 2, 3).

Il fabbricato condominiale presenta due piani fuori terra e piano sottotetto (cfr foto 4) più un piano seminterrato con autorimesse, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

L'accesso allo stabile avviene da via Pelloussiere tramite ingresso pedonale con cancelletto in legno e metallo, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli e le cassette della posta (cfr foto 5).

L'accesso all'immobile oggetto di perizia avviene dall'area esterna (area di manovra autorimesse) mediante scala esterna con mancorrente in legno e metallo, in comune con altra unità immobiliare al piano terreno (cfr foto 6, 7).

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è buono.

Caratteristiche dei beni oggetto di perizia

Appartamento

L'appartamento oggetto di giudizio è posto al piano primo (secondo fuori terra) dello stabile condominiale, sottotetto. Dalla scala esterna si accede al pianerottolo esterno sul quale è presente il portoncino di ingresso all'appartamento oggetto di perizia (cfr foto 4,7).

L'appartamento presenta i seguenti locali:

- ingresso su scala interna (cfr foto 8)
- soggiorno con zona cottura (cfr foto 9,10,11,12) con portafinestra su balcone (cfr foto 13, 14);
- camera da letto con finestra a tetto (cfr foto 15,16)
- bagno con finestra a tetto (foto 17,18) con i seguenti apparecchi sanitari: doccia, lavabo, wc, bidet;

Le caratteristiche dell'abitazione sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle;
- pareti intonacate e tinteggiate; nella zona cottura e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica (cfr foto 12,17,18)

- soffitto in legno con travi a vista in tutti i locali (cfr foto 19);
- portafinestra in legno con persiane (cfr foto 13,14);
- finestre a tetto in tutti i locali;
- impianto idraulico in buono stato;
- impianto di riscaldamento autonomo a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico ed idraulico, le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

Area verde privata

Al piano terreno è presente un'area verde privata, recintata, con accesso da cancelletto in legno (cfr foto 20,21), mantenuta a prato.

TRATTAZIONE QUESITO 4

Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante;

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 15 luglio 2022 l'appartamento è risultato nel possesso del debitore esecutato.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare l'esistenza dei contratti di locazione, in capo al soggetto esecutato (dante causa), mediante richiesta all'Agenzia delle entrate inoltrata in data 28 aprile 2022. La ricerca ha dato esito negativo. L'email inviata e la relativa risposta dell'Agenzia delle Entrate è proposta come Allegato 6 alla presente relazione peritale; il verbale di sopralluogo è proposto come Allegato 5 alla presente relazione peritale.

TRATTAZIONE QUESITO 5

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n° 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att.c.p.c. specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente,

specifici che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Vincoli di natura condominiale

Dall'attenta disamina del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore Pro-tempore rag. NNNNN, non emergono particolari vincoli oltre a quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio e oltre a quanto di seguito indicato:

"Integrazione al regolamento condominiale come da assemblea straordinaria del 09/08/5015.

1. La parte denominata "percorso pedonale esclusivo del Condominio Le Primule I", da planimetria allegata contraddistinto dal colore ROSA, è di proprietà e competenza esclusiva del fabbricato Le Primule I.

2. Le parti relative ai giardini privati (omissis) è di competenza dei singoli condomini. Sono dunque private tutte le staccionate che delimitano i giardini.

3. La parte di recinzione sulla via Pellousiere, contraddistinta nella planimetria dal colore azzurro, compresa tra lo spigolo del giardino dell'alloggio 42 fino alla curva compresa, è di proprietà e competenza esclusiva del fabbricato Le Primule II.

4. DI proprietà comune tra i fabbricati Le Primule I e II è la parte intercorrente dalla curva fino al portone carraio, contraddistinta nella planimetria dal colore giallo.

(omissis)

Art. 3 – Parti o cose di proprietà particolare

I muri interni che dividono le porzioni immobiliari contigue, così come gli steccati che separano i giardini contigui, sono di proprietà delle porzioni stesse in parti uguali. (omissis) I parcheggi di fronte all'edificio "Le Primule 1" sono condominiali e di esclusivo utilizzo dell'immobile "Le Primule 1"

(omissis)

Art. 6 – Lavori nei locali di proprietà particolari

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterare il decoro architettonico.

Egli, a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini salvo il diritto di rivalsa per danni eventualmente subiti e comprovati.

(omissis)

Art. 8 – Divieti, obblighi, facoltà ed ammissioni

Ai condomini e loro aventi causa è vietato:

A) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti e mobili di qualsivoglia specie le scale, i ripiani, gli androni ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ad uso comune; eventuali autorizzazioni possono essere concesse solo dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiale ed attrezzi inerti per lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e alla durata minima di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni;

B) depositare moto, bici, carrozzine ecc., negli spazi comuni (vano scale, corridoi ecc);

C) Il sostare dei veicoli nelle aree comuni; il lavaggio degli stessi; il parcheggio delle auto nell'area di manovra davanti alle autorimesse e in ogni caso fuori dagli spazi contrassegnati;

D) stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre in ogni modo visibile dalla strada; è consentito stendere all'interno dei balconi;

(omissis)

G) tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (quali cani, gatti, uccelli ecc), sempre che no arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni (omissis)

O) suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione e gli impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto prima delle ore 9.00 nonché dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00

E' fatto obbligo

(omissis)

O) ad ogni condominio o avente causa di mantenere i giardini privati seminati a prato, provvedendo regolarmente alla manutenzione; è vietata la trasformazione in orto e la piantumazione con alberi ad alto fusto; l'assemblea ordinaria del Condominio, per quanto riguarda le siepi, stabilirà la varietà e l'altezza consentite nel rispetto del Codice Civile”

Il Regolamento di condominio è proposto come Allegato 9 alla presente relazione peritale.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto CTU in data 20/11/2019 sono emerse le seguenti formalità:

- Trascrizione del 07/12/2021 - Servizio di pubblicità immobiliare di SUSA - Registro particolare 851 Registro generale 1064 pubblico ufficiale: UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI TORINO Repertorio 17602/2021 del 20/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. A favore di CREDITORE PROCEDENTE contro SOGGETTO ESECUTATO. Bene colpito: immobile oggetto di perizia per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 100/100. Non sono colpiti altri beni pertanto la formalità potrà essere completamente cancellata alla vendita.

L'elenco delle formalità aggiornate al 27/07/2022 è proposto come Allegato n° 8 alla presente relazione peritale.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a:

Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia né, pertanto, che via sia stata affrancazione di tali pesi.

Dalla ricerca effettuata in data 28/04/2022 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'immobile oggetto di perizia non sono stati rilevati usi civici.

Il diritto sul bene oggetto di perizia del soggetto esecutato è la proprietà e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare tale proprietà è avvenuta tramite acquisto (cfr Allegato 2)

TRATTAZIONE QUESITO 6

Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 vis. disp.att. c.p.c.

Il sottoscritto CTU ha acquisto documentazione dall'amministratore p.t. del condominio "Le Primule I II" rag. NNNNN con studio in Oulx, via Roma 33. La documentazione acquisita è proposta come Allegato 10 alla presente relazione. Dalla documentazione acquisita si evincono le seguenti spese e procedimenti di cui al n° 9 dell'art. 173 bis. disp. att. c.p.c.:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a € 1.162,75
- le spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto ammontano a 1.162,75

- le spese condominiali non pagate nelle due annualità precedenti la data della perizia risultano di 581,37

La dichiarazione dell'amministratore p.t. è proposta come Allegato 10 alla presente relazione peritale.

TRATTAZIONE QUESITO 7

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

Pratiche edilizie

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'archivio edilizio del Comune di Oulx è stata riscontrata la presenza delle seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di perizia:

1. Concessione edilizia n. 23/2002 del 10/06/2002 – costruzione fabbricato di civile abitazione (lotto 2)
2. DIA n. 60/2003 per modifiche interne ed esterne, copertura ingresso pedonale, modifiche alla recinzione.
3. Scia N. 31/2020 per manutenzione del tetto e posa lucernari

Situazione urbanistica

Il fabbricato condominiale di Oulx via Pellousiere 1B ricade, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale comunale, in zona Rs12

Rs – Aree sature. Si tratta di parti del territorio nelle quali le aree edificabili risultano sature, o al più risultano ammessi limitati ampliamenti dei fabbricati esistenti fino alla saturazione dei volumi, se previsti, per ogni singola area.

Nelle aree Rs sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché quelli di demolizione e ricostruzione.

Ai fini della classificazione di pericolosità idrogeologica, l'immobile ricade in: Classe stabilità IIIB2.

TRATTAZIONE QUESITO 8

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del sopralluogo occorso in data 15/07/2022 il sottoscritto CTU ha riscontrato alcune difformità rispetto alla situazione autorizzata:

1. La distribuzione interna risulta diversa da quanto indicato nella più recente planimetria agli atti, in particolare risulta un locale adibito a camera da letto non presente nel progetto approvato, che prevede un monolocale con disimpegno e bagno;
2. Le dimensioni dei locali risultano diverse da quanto indicato nella più recente planimetria agli atti

Difformità catastale

L'appartamento ispezionato risulta altresì difforme dalla planimetria catastale in quanto nella planimetria stessa non risulta presente il locale adibito a camera da letto

Sanabilità delle opere difformi

La difformità di cui al punto 1 può essere regolarizzata mediante rimessa in pristino alla situazione autorizzata, ovvero con rimozione del tramezzo delimitante la camera da letto, come indicato nella planimetria allegata alla presente relazione (cfr Allegato 7).

La difformità di cui al punto 1 potrebbe essere sanata mediante procedura ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, previa verifica dei requisiti aeroilluminanti dei locali. Al momento della redazione della perizia la sanzione

amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta pari a € 1.000,00, il costo per la redazione della pratica di sanatoria ammonta indicativamente a € 1.000,00.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2011.

Dichiarazione di Agibilità

E' presente agli atti d'archivio del Comune di Oulx la attestazione di agibilità n. 20/2003 prot. 402 del 13 gennaio 2004 a seguito di domanda presentata il 03/12/2003 relativa all'immobile oggetto di perizia. L'attestazione di agibilità è proposto come Allegato 11 alla presente relazione.

Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto CTU ha effettuato la ricerca dell'attestato di prestazione energetica presso il sito SIPEE della Regione Piemonte, relativamente al bene pignorato. La ricerca ha dato esito negativo, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

TRATTAZIONE QUESITO 9

Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2 c.p.c.

Il valore di mercato degli immobili oggetto di perizia è stato ottenuto con il metodo di valutazione per valore di confronto facendo riferimento al prezzo medio di vendita per unità di superficie delle costruzioni simili per zona e tipologia edilizia. A tale scopo la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari OMI (Agenzia delle Entrate – cfr Allegato 11). La sottoscritta ha effettuato altresì una ricerca degli immobili in vendita nella stessa via del bene oggetto di pignoramento, ed ha reperito due annunci di vendita per appartamenti indicati come Confrontabile 1 e Confrontabile 2

(cfr Allegati 12 e 13), per i quali, in mancanza dei dati di vendita, si fa riferimento alla richiesta economica, con l'applicazione di opportuni fattori correttivi al fine di ragguagliare le caratteristiche dell'immobile confrontabile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, in relazione alla posizione e allo stato di manutenzione.

Superficie degli immobili

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio.

La superficie calpestabile dell'appartamento risulta approssimativamente pari a 41,25 m². La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta approssimativamente pari a m² 57,21.

Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di OULX; fascia/zona: Periferica/STAZIONE STR. VICINALE SOUBRAS AMAZAT, PIERREMENA; codice zona: D1; microzona: 4; tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Valore 2° semestre 2021 per abitazioni di tipo civile stato conservativo normale si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 1.550,00 (cfr Allegato 12);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- finiture civili = 1,00
- manutenzione buona = 1,03
- ascensore assente = 0,95
- servizio igienico singolo = 1,00
- riscaldamento autonomo = 1,05
- balconi o scuri = 1,03

- finestrature con vetro doppio = 1,00
- spazio comune: cortile = 1,02
- parcheggio comune assente = 1
- esposizione doppia = 1

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 1,07941.

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 1.550,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 1.673,09

Il valore dell'unità immobiliare risulta pertanto pari a 95.717,46 €

Valore da immobili confrontabili

Confrontabile 1

- Annuncio immobiliare per appartamento simile per caratteristiche e ubicazione (cfr Allegato 13), ubicazione nella medesima via in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia (via Pellousiere). Richiesta economica € 67.000,00 superficie 35 m².
- Coefficienti correttivi:
per posizione= 1.02;
per manutenzione = 1,00
valore ragguagliato per unità di superficie = 1.952,57 €/m²

Confrontabile 2

- Annuncio immobiliare per appartamento simile per caratteristiche e ubicazione: (cfr Allegato 14), ubicazione nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di perizia (via Einaudi), caratteristiche interne simili all'immobile oggetto di perizia (sottotetto). Richiesta economica € 65.000,00 superficie 48 m².
- Coefficienti correttivi:
per posizione= 0,95;
per manutenzione = 1
valore ragguagliato per unità di superficie= 1.286,46 €/m²

Il valore medio per unità di superficie fra i due valori confrontabili è pari a €/m² 1.619,51. Al valore così ottenuto si applica un coefficiente pari a 0,98 quale correzione per trattativa.

Il valore dell'unità immobiliare si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore per unità di superficie = 90.805,75 €.

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato viene determinato come valore medio fra i due valori calcolati ai paragrafi precedenti, a tale valore si sottrae una percentuale pari al 5% per la presenza di irregolarità edilizie. Si ottiene un valore approssimato di € 88.598,00

TRATTAZIONE QUESITO 10

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 23/2002 (pratica edilizia n. 26/02) a seguito di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) con convenzione edilizia stipulata fra il Comune di Oulx e la Società GGGGG. rogito notaio LLLLL in Torino del 22/05/1993 rep. 202602/19384 e variante al PEC rogito notaio LLLLL in Torino del 10/03/2001 rep. 270722/27828; la convenzione edilizia stipulata non pone vincoli o limiti alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione. La convenzione è proposta come Allegato 15 alla presente relazione.

-----oo0oo-----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Con Osservanza,

Chieri (TO) lì 28 luglio 2022

La CTU incaricata
(Arch. TTTTT)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Certificato di residenza
- Allegato 2 – Atto di acquisto
- Allegato 3 – Visura catastale
- Allegato 4 – Planimetria catastale
- Allegato 5 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 6 – Ricerca contratti di locazione
- Allegato 7 – Planimetria immobile
- Allegato 8 – Elenco formalità
- Allegato 9 – Regolamento di condominio
- Allegato 10 - Dichiarazioni amministratore di condominio
- Allegato 11 – Agibilità
- Allegato 12 – Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
- Allegato 13 – Confrontabile 1
- Allegato 14 – Confrontabile 2
- Allegato 15 – Convenzione edilizia
- Allegato 16 – Documentazione fotografica
- Allegato 17 – Relazione priva di nomi