

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esec. Imm.
Giudice Dott.ssa DEMARIA

R.G. n. 863/23

XXXX

XXXXX

(ID 1512)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contents

| | |
|---|---|
| <i>Individuazione del bene</i> | 1 |
| <i>Titolarità e cronistoria</i> | 2 |
| <i>Formalità pregiudizievoli</i> | 2 |
| <i>Procedimenti giudiziari in corso</i> | 2 |
| <i>Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020</i> | 3 |
| <i>Limitazioni di natura condominiale e spese</i> | 3 |
| <i>Stato di occupazione e di possesso</i> | 3 |
| <i>Descrizione dell'immobile</i> | 3 |
| <i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i> | 5 |
| <i>Regolarità catastale</i> | 6 |
| <i>Attestato prestazione energetica</i> | 6 |
| <i>Stima</i> | 7 |

Con provvedimento del 19.2.24 il G.E. nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà del seguente bene immobile facente parte dello stabile di Torino via Monte Cristallo n. 8 e precisamente:

- al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno, distinto con la sigla "C/2" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata

Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020

Si ritiene che non ci siano i presupposti per l'applicazione della norma.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio è stato depositato con l'atto notaio Bourlot del 14.10.1969 rep. N. 47977/25343 registrato il 3.11.69 al 33.912 che si allega alla presente con il n. 3.

L'amministratore ha anche riferito che le spese ordinarie sono paria a 1.500 € all'anno circa e che le spese di riscaldamento, influenzate anche dal livello impostato sulle termo-valvole, pari a circa 1.900 € all'anno.

L'amministratore ha poi riferito come attualmente risulti un debito di circa 2.100 € (1.100 € per spese e 1.000 € per riscaldamento). Si veda l'allegato 3 bis.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 10.4.24, si è verificato che, come già riferito dal custode IVG, l'immobile è abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

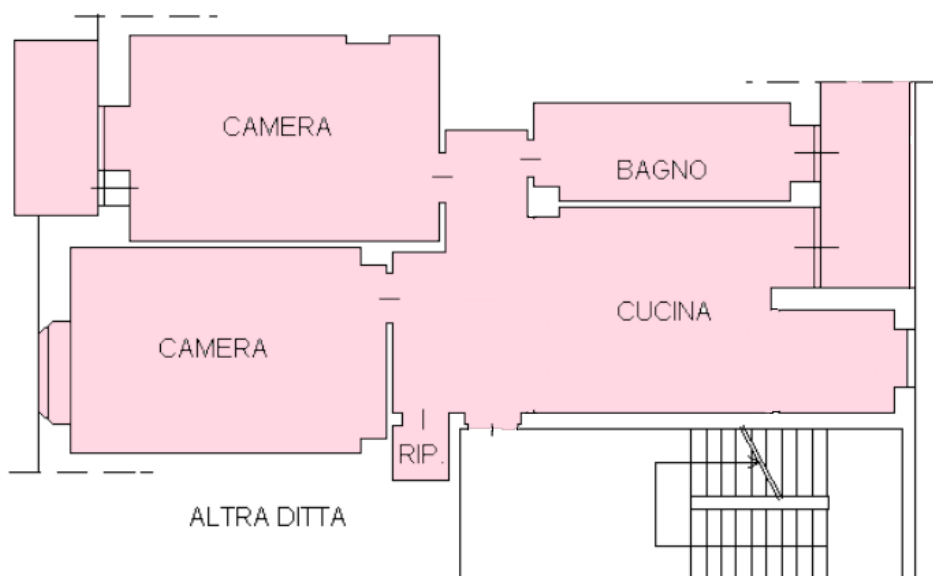
Descrizione dell'immobile

Si tratta di un piccolo appartamento di due vani, cucina e servizi posto ad un piano basso di un immobile risalente agli anni '60 dello scorso secolo posto in una zona prossima al confine ovest della città.

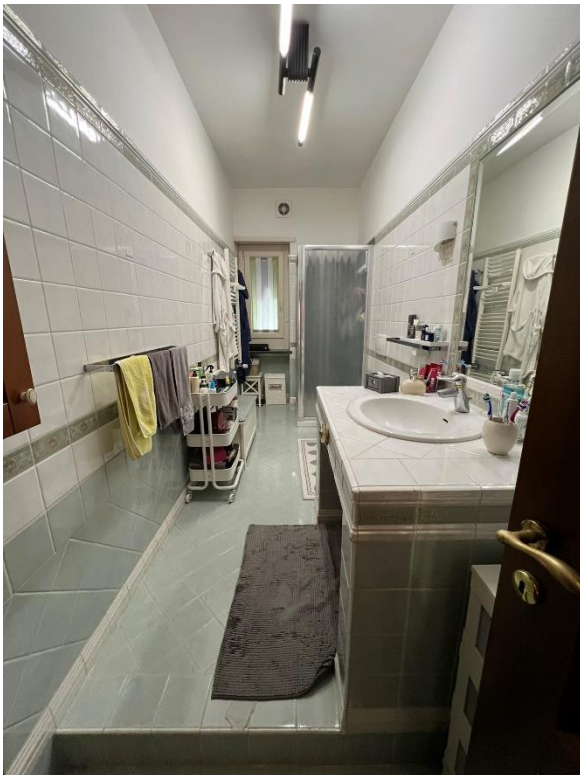
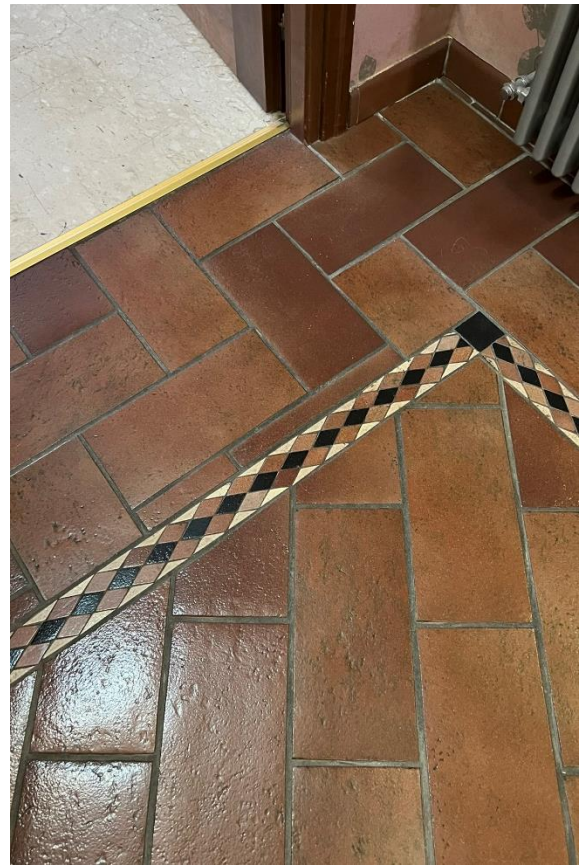
L'alloggio è in buone condizioni ed ha subito un intervento di ristrutturazione parziale eseguito dal precedente proprietario senza presentare pratiche edilizie.

Il balcone sul cortile è stato verandato ed è ora utilizzato come lavanderia. Sulle finestre sul retro sono state installate, dal precedente proprietario, delle tende sostanzialmente diverse da quelle degli altri appartamenti (l'esecutata non ha saputo riferire se l'installazione sia stata approvata dal condominio, ma ha precisato di che nessun condominio si è mai lamentato con lei per la loro presenza).

L'immagine che segue è stata estratta dalla scheda catastale.



Lo stabile si presenta in buone condizioni ed ha struttura in cemento armato e solai in latero cemento. È presente l'ascensore e il riscaldamento centralizzato a termosifoni con termo-valvole.



La ristrutturazione ha previsto il rifacimento di alcuni pavimenti e una ricercata decorazione pittorica di alcune pareti (si veda l'immagine sopra con il trompe-l'oeil dell'ingresso che si accorda con il pavimento).

L'appartamento è meglio descritto dalle fotografie allegato 6.

La superficie commerciale si considera di 83 mq, pari alla catastale.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85. Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.L. vo 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue che sarebbe anche azzardato eseguire in modo approssimativo. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio (la cubatura autorizzata è sempre riferita all'intero edificio e mai al singolo appartamento) e l'acquirente diventa proprietario anche delle parti comuni per cui occorrerebbe confrontare l'esistente con i vari progetti che sono stati presentati (spesso sono più di uno per via delle varianti e di ristrutturazioni parziali successive alla prima edificazione) ed estendere gli accertamenti all'intero edificio e a tutte le parti comuni (facciata, tetto, strutture, vani scala, aree esterne e corridoi cantine), nonché raggiungere la precisione dell'1% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive e quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, in realtà, non rappresenta un rilevante impiccio per l'acquirente, che avrà la possibilità di sanarle, con una spesa contenuta, in quanto la pratica non verrebbe estesa all'intero stabile, ma solo alle parti per le quali le difformità siano di impiccio all'emissione di un nuovo permesso (la richiesta di un nuovo permesso è infatti, sostanzialmente, l'unico caso per il quale potrebbe essere richiesta la sanatoria di difformità minori o in deposito della dichiarazione asseverata che si tratta in realtà di tolleranze esecutive).

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto un'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici, e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non espressamente diversamente segnalato quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.L.vo 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di

quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che comunque l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico DPR 380/01.

Nel caso specifico si riferisce che la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che è poi stata rilasciata la licenza di abitabilità n. 1542 del 14.12.1970. Successivamente sull'appartamento in oggetto non sono stati rilasciati permessi edilizi.

Si tratta quindi di un immobile commerciabile, ma non conforme per via delle modifiche interne introdotte successivamente alla costruzione e all'edificazione della veranda sul balcone. Le modifiche interne non sono sanabili per via del fatto che hanno comportato l'eliminazione dell'antibagno e la veranda non è certo che possa essere regolarizzata per via della necessità di verificare l'esistenza di un "progetto tipo" e la sua conformità a quest'ultimo. Si segnala comunque che anche altri condomini hanno vedandato il balcone verso il cortile con verande che paiono simili a quella del nostro appartamento e che alcuni di questi hanno ottenuto l'autorizzazione comunale. Non è quindi improbabile riuscire a sanare la veranda.

Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle che, per esempio, omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Nel caso specifico si riferisce che la planimetria catastale allegata con il n. 2 non è conforme in quanto non evidenzia la demolizione del setto divisorio tra ingresso e tinello (che viene indicato nella scheda come cucina), qualifica il cucinino come ripostiglio separato dal tinello, mentre in realtà è unito a questo e non evidenzia la presenza della veranda nel balcone verso il cortile.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato Prestazione Energetica (si crede comunque che l'appartamento meriti l'attribuzione di una classe bassa: circa E/F).

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito 4 atti di vendita di appartamenti simili, perché siti nello stesso edificio di quello da stimare, che si allegano con il n. 5.

Occorre scartare il secondo e il quarto atto perché uno si riferisce alla vendita di una quota l'altro ad un ufficio al piano terreno. Gli altri due atti, ridotto il 3° di 15.000 € per la presenza di un garage, portano a determinare un parametro di circa 1.750 €/mq. Ma si riferiscono ad alloggi posti a piani più alti del secondo.

Si veda la tabella che segue.

| atto | data | piano | categoria | sub. | prezzo | mq | €/mq |
|------|------------|------------------------------------|-----------|------|--------------|-----|------------|
| 1 | 27/09/2023 | quinto | A/2 | 12 | 220.000,00 € | 124 | 1.774,19 € |
| 2 | 06/12/2022 | escluso in quanto vendita di quota | | | | | |
| 3 | 27/521 | ottavo con garage | A/2 | | 265.000,00 € | 151 | 1.754,97 € |
| 4 | 29/10/2020 | terreno | A10 | 23 | 60.000,00 € | 62 | 967,74 € |

Ho poi reperito due annunci di vendita di appartamenti simili siti nella stessa zona. Gli annunci, allegati con il n. 5 bis, propongono un appartamento al piano rialzato in via Monte Cristallo 12 al prezzo di 1.550 €/mq e uno al secondo piano di via Matilde Serao al prezzo di 1.900 €/mq (questo appartamento è però dato per completamente ristrutturato).

Si veda la tabella che segue:

| ann. | indirizzo | piano | richiesta | mq | €/mq |
|------|------------------------|----------|--------------|----|------------|
| 1 | via Monte Cristallo 12 | rialzato | 79.000,00 € | 51 | 1.549,02 € |
| 2 | via matilde Serao | secondo | 143.000,00 € | 75 | 1.906,67 € |

Infine, ho reperito il bollettino OMI che dichiara i per appartamenti A/2 in normali condizioni un prezzo minimo di 1.500 €/mq e un massimo di 2.250 €/mq. Si veda la tabella che segue.








| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1500 | 2250 | L | 5,3 | 7,9 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2250 | 3400 | L | 8,1 | 12,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1300 | 1900 | L | 5,7 | 8,6 | L |

Si ritiene quindi che il nostro immobile debba valere tra i 1.750 €/mq (parametro che caratterizza gli alloggi recentemente venduti nello stesso palazzo, ma posti a piani più alti) e i 1.550 €/mq (richiesta per un alloggio vicino, ma posto al piano interrato).

Si ritiene che il parametro più adatto a descrivere il valore dell'alloggio sia 1.650 €/mq e lo si stima per l'importo in 136.950 € come da tabella che segue.

| | Superficie in mq | | Valore dell'immobile | |
|---|---------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------|
| | catastale | commerciale | comm. | totale a corpo |
| appartamento | 83 | 83 | € 1.650,00 | 136.950,00 € |
| Adeguamenti della stima per | | | | |
| | assenza di garanzia per vizi | | | |
| | oneri di regolarizzazione urbanistica | | a corpo | € - |
| | stato d'uso | | | € - |
| | manutenzione | | | |
| | possessione | | | € - |
| | oneri giuridici non eliminabili | | | € - |
| | spese condominiali insolute | | | |
| | | | totale deprezzamenti | € - |
| Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti | | | | € 136.950,00 |

Si allegano:

-  1 visura catastale
-  1bis scheda catastale
-  2 atto d'acquisto
-  3 ispezione ipotecaria immobile
-  4 regolamento condominio
-  4bis e-mail amministratore
-  5 atti per la stima
-  5bis annuncia per la stima
-  6 fotografie

Torino, lì 26.4.24

In Fede
Arch. Flavio Contardo