



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri

Promossa da

Creditore Procedente
Creditore Procedente
Creditore Procedente
Creditore Procedente
Creditore Intervento

contro

Debitore executato, costituito

Prossima udienza 27.10.2023 ore 10:00

Relazione integrativa

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco





Sommario

Incarico.....3

Trattazione dei punti del quesito peritale4

Quesito: 4

I. Richiamo al bene di interesse4

II. Richiamo regolarizzazione edilizia e catastale.....4

III. Valore di mercato6

IV. Valore base d'asta7



Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 22.11.2022 venne nominata dall'ill.mo G.E. Dott. Augusto Salustri quale Esperto stimatore per le operazioni di stima e descrizione degli immobili colpiti dal pignoramento in intestazione; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 15.02.2023, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 17.03.2023.

In data 24.11.2022 la scrivente accettava l'incarico e depositava entro termini la relazione di stima allestita.

Successivamente, con disposizione del 22.09.2023 il G.E. incaricava l'esperto scrivente di "*redarre relazione integrativa, con stima del solo bene pignorato in piena proprietà*", lasciando termine per il deposito della stessa sino a sette giorni prima della prossima udienza fissata per il 27.10.2023.

Ciò premesso,

dopo aver riesaminato la relazione originariamente allestita, che si intende qui richiamata integralmente, questo Esperto si trova in grado di riferire quanto segue in merito all'incarico integrativo ricevuto.

TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO:

"Il perito estimatore deposita una relazione integrativa, con stima del solo bene pignorato in piena proprietà"

Per la descrizione dettagliata del bene in questione e tutte le informazioni necessarie si rimanda alla relazione di stima originariamente allestita, che si considera qui integralmente richiamata e di cui non si riportano i contenuti per brevità di relazione.

I. RICHIAMO AL BENE DI INTERESSE

L'unità immobiliare pignorata per la piena proprietà risulta essere l'appartamento di civile abitazione, sito in Parella (TO), via Loranzè nr. 5 (*in atti erroneamente indicato come civico "11"*), censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Parella (TO) al **Fg. 2, part.500, sub. 110**.

Si rammenta, come precisato nella relazione di stima, che completa la proprietà pignorata la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni e indivisibili tra i comproprietari di uno stesso fabbricato. A tal merito si ricorda l'esistenza di beni comuni non censibili (corpo scale e aree esterne al fabbricato) identificati presso il C.F. come Fg. 2 part. 500 sub. 108; tali B.C.N.C. non sono stati precisati nel pignoramento ma per loro natura risultano inscindibili dai beni principali cui sono comuni.

II. RICHIAMO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Si richiamano di seguito le parti di relazione riferite specificatamente all'unità immobiliare in parola, con precisazione dei costi necessari per la regolarizzazione unicamente di tale bene.

Verifica Regolarità

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si richiama quanto segue, con specifico riferimento all'unità immobiliare in esame.

➤ Edilizia/urbanistica

[...OMISSIS...]

Si riscontrano in loco le seguenti irregolarità:

- 1) al piano seminterrato minima diversità in merito alla distribuzione interna delle cantine sul lato est (nella planimetria catastale del 1987 a est era rappresentato un unico locale aperto destinato a sgombero, nella planimetria catastale attuale risalente al 2010 a est sono rappresentati un disimpegno e due cantine, mentre oggi sul posto a est è presente un disimpegno e una sola ampia cantina).

➤ Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie sopra descritte.

Risulta errato il civico nella sezione dell'indirizzo ("11" anziché "5").

Non risulta eseguita la variazione della ditta intestataria per ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso del sig.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

➤ Edilizia/urbanistica¹

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate al punto "1" si ritiene potranno essere sanate tramite il deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. accompagnata dal pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 2.000,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene; contestualmente si potrà procedere alla correzione della ditta intestataria (ricongiungimento usufrutto) e alla variazione toponomastica per la rettifica del numero civico. I costi tecnico professionali per le attività anzidette sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 3.500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

* * *

¹ Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

III. VALORE DI MERCATO

[...OMISSIS...]

LOTTO UNICO – Piena proprietà appartamento civile abitazione in Parella (TO) via Loranze 5		
DATI SUPERFICIALI	[...OMISSIS...] SEL Appartamento piano primo: mq. 110,00 Superficie balconi: mq. 12,00 Superficie loggia: mq. 7,00 SEL locali al piano seminterrato: mq. 53,00	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	Appartamento: mq 110,00 valutati al 100%= balconi: mq. 12,00 valutati al 30 %= loggia: mq. 7,00 valutati al 50 %= locali al piano seminterrato: mq. 53,00 valutato al 30%= Superficie convenzionale/commerciale Appartamento <i>(arrotondata al mq per difetto)</i>	110,00 mq 3,60 mq 3,50 mq 15,90 mq 133,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Appartamenti civili allo stato originale</i>	550,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI <i>Sup. convenzionale * Valore unitario €/mq</i> Appartamento: mq 133,00 x 550,00 €/mq=	73.150,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 3.500,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti le uu.ii. e incidenti sul valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota pignorata pari a 1/1 della p.p. per l'appartamento è stimato pari a:</i> 73.150,00 € - 3.500,00 € =		69.650,00 €

IV. VALORE BASE D'ASTA

LOTTO UNICO – Piena proprietà appartamento civile abitazione in Parella (TO) via Loranzè 5	
	Valore di mercato normalizzato a corpo quota pignorata intero lotto 69.650,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<p><i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> $69.650,00 \text{ €} * 10\% =$ - 6.965,00 €</p>
	<p>PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita del bene pignorato per la piena proprietà è determinato pari a:</i> $69.650,00 \text{ €} - 6.965,00 \text{ €} = 62.685,00 \text{ €}$ arrotondato per difetto a 62.600,00 €</p>

* * *

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione integrativa presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, li 26.09.2023

L'esperto stimatore
 Arch. Valentina BIANCO
(Firmato all'originale)