

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimentare

Fallimento N. 199/2020

Fallimento XXXXXXXXXXXX già XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX
con sede legale in Torino, XXX XXXXXXXXXXXX n. XX

Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: dott. Fabrizio TORCHIO

**RELAZIONE DI STIMA DI BOX AUTO
IN SAN MAURO TORINESE (TO)
VIA CANONICO BARTOLOMEO ELIA N. 2/A**



Perito incaricato:

dott. arch. Giancarlo MEZZO
Via Duino n. 128 - 10127 TORINO
telefono 011.30.35.832
cellulare: 348.44.00.312
PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it
e-mail: giancarlomezzo53@gmail.com

Torino, li 12/12/2022

INDICE

1 - PREMESSE.....	3
2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
3 - OGGETTO DELLA STIMA	4
4 - TITOLARITÀ.....	4
5 - PROVENIENZA	4
6 - STATO DI OCCUPAZIONE	5
7 - DATI CATASTALI.....	6
8 - CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122	6
9 - COERENZE.....	7
10 - STORIA VENTENNALE	7
11 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	9
12 - LOCALIZZAZIONE DELLO STABILE DOVE È UBICATO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA	10
13 - DESCRIZIONE DELLO STABILE IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	10
14 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	12
15 - NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA	13
16 - LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE – ATTI AMMINISTRATIVI	13
17 - REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	14
18 – CONVENZIONE EDILIZIA - PREZZO DI PRIMA CESSIONE.....	14
19 - SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	15
20 - CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA.....	15
21 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA	17
22 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA	19

1 - PREMESSE

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, con studio in Torino, Via Duino n. 128, tel. 011.303.58.32, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 13/12/1995, con comunicazione di affidamento di incarico quale perito estimatore del Curatore del Fallimento dott. Fabrizio TORCHIO, autorizzata dell'Ill.mo Giudice Delegato, è stato incaricato di redigere la stima immobiliare dei beni caduti nel fallimento in oggetto.

La presente relazione di stima riguarda l'immobile ad uso autorimessa sito in San Mauro Torinese (TO), via Canonico Bartolomeo Elia n. 2/A.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto accedeva all'immobile infra specificato ed esperiva l'ispezione del medesimo, procedendo ai rilievi, alle misurazioni ed ai controlli del caso.

Al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le sotto indicate operazioni.

- Richiedeva all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali i seguenti documenti:
 - i certificati catastali storici del Catasto Terreni;
 - il certificato catastale storico del Catasto Fabbricati;
 - l'estratto di mappa del Catasto Terreni;
 - la planimetria del Catasto Fabbricati.
- Acquisiva copia dei titoli di provenienza di interesse.
- Si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro Torinese (TO) per l'esame e l'acquisizione delle pratiche edilizie di interesse, al fine del controllo della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di stima.

- Effettuava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le visure ipotecarie, al fine di accertare l'eventuale presenza di diritti di terzi e/o formalità pregiudizievoli gravanti sull'ente immobiliare in esame.
- Trascriveva la Sentenza Dichiarativa di Fallimento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2.
- Svolgeva ricerche e consultava pubblicazioni specializzate per acquisire informazioni utili alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima il seguente ente immobiliare:

in San Mauro Torinese (TO), via Canonico Bartolomeo Elia 2/A, (già via Aosta):

- nel fabbricato di civile abitazione elevato a 5 e a 6 piani fuori terra, oltre a piano interrato, ambito D – Lotto "D1" – Area NI.O.1 Pragranda del P.E.E.P., realizzato su terreno di insidenza e pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 3.096, distinto al Catasto Terreni al Foglio 4 particella 1520:
- **al piano interrato box auto, distinto con la sigla "box 9" nella planimetria del piano interrato allegato "C" del regolamento di condominio di cui infra.**

4 - TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima alla data del Fallimento (16/12/2020), apparteneva alla società XXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXX), c.f. XXXXXXXXXXXX.

5 - PROVENIENZA

Il terreno su cui sorge l'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame, distinto attualmente come Foglio 4 mappale 1520, deriva dalla fusione dei seguenti terreni:

- Foglio 4 particella 1317 di mq 25;
- Foglio 4 particella 1340 di mq 1.326;
- Foglio 4 particella 1344 di mq 1.166;
- Foglio 4 particella 1351 di mq 579.

Essi pervennero alla società "XXXXXXXXXXXX XXXXXXX" ora "XXXXXX XXXXXXXXXXXX" da:

- per la porzione derivante dalla particella 1317 di mq 25:

- atto di acquisto dai signori XXXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX XXXX effettuato con rogito dottor XXXXXXX XXXXXXX, notaio in Torino, in data 27/03/2002, repertorio 81476, registrato a Torino il 22/05/2002 al numero 27221 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 17/04/2002 ai numeri 16920/11510 e successiva trascrizione di rettifica in data 15/11/2002 ai numeri 48584/33894.

- per la porzione derivante dalle particelle 1340-1344-1351 di totali mq 3.071:

- atto di acquisto dai signori XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXX, XXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX, effettuato con rogito dottor XXXXXXX XXXXXXX, notaio in Torino, in data 09/05/2002, repertorio 8557/6238, registrato a Torino il 22/05/2002 al numero 27221 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 27/05/2002 ai numeri 22049/14637.

6 - STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è da considerare libera, in quanto nella disponibilità della società fallita. Alla data del sopralluogo il box risultava ingombro di materiali di varia natura, (scatoloni e contenitori, indumenti, oggetti vari), attualmente non ancora rimossi, ivi depositati dalla signora XXXXXXX

XXXXXXX, residente a Malta, a ciò autorizzata verbalmente dalla proprietà, in assenza di titolo che ne consenta la legittima occupazione. L'immobile dovrà essere sgomberato dall'occupante per la consegna ai futuri acquirenti.

7 - DATI CATASTALI

Catasto terreni

Il terreno di insidenza e pertinenza sul quale sorge il complesso immobiliare ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è distinto al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Torinese come segue:

- Foglio 4 particella 1520, ente urbano di are 30 e centiare 96 (mq 3.096) senza redditi.

Catasto dei Fabbricati

L'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 4 particella 1520 subalterno 53, Via Canonico Bartolomeo Elia n. 2/A, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 40, superficie catastale totale metri quadrati 44, rendita catastale euro 192,12.

La predetta unità immobiliare è intestata alla società "XX.XX.XX XXXXXXX S.r.l. con sede in Torino".

8 - CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122

La planimetria catastale depositata, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/07/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia delle Entrate, risulta conforme allo stato di fatto e correttamente intestata.

Ai fini del trasferimento, potrà essere redatta ad integrazione della presente perizia di stima l'attestazione di conformità catastale ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio.

9 - COERENZE

L'ente immobiliare in oggetto si trova alle seguenti coerenze:

- corsia di manovra, ingresso alla cantine del vano scala civico numero 3, vano corsa ascensore, corridoio cantine, cantina D2, vano scala, salvo veriori confini o aventi causa.

10 - STORIA VENTENNALE

Al 01/01/2000 l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto non era ancora stato realizzato ed il terreno in cui è stato realizzato risultava individuato con altri mappali e con differente consistenza.

a) Alla data del 01/01/2000 la particella 1317 del Foglio 4, che ha avuto origine dal frazionamento della particella 73 di maggior superficie del 19/10/2001 protocollo n. 497877 in atti dal 19/10/2001, apparteneva ai signori XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXX.

b) Alla data del 01/01/2000 la particella 1340 del Foglio 4, che ha avuto origine dal frazionamento della particella 249 di maggior superficie del 19/11/2001 protocollo n. 646532 in atti dal 19/11/2001, apparteneva ai signori XXXXX XXXX, XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX.

c) Alla data del 01/01/2000 la particella 1344 del Foglio 4, che ha avuto origine dal frazionamento della particella 280 di maggior superficie del 19/11/2001 protocollo n. 646532 in atti dal 19/11/2001, apparteneva ai signori XXXXX XXXX,

XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXX XXXXX, XXXX XXXXX e XXXX XXXX.

d) Alla data del 01/01/2000 la particella 1351 del Foglio 4, che ha avuto origine dal frazionamento della particella 409 di maggior superficie del 19/11/2001 protocollo n. 646532 in atti dal 19/11/2001, apparteneva ai signori XXXXX XXXX, XXXXX XXXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXXX, XXXXX XXXXXXX e XXXXX XXXX.

e) in data 27/03/2002, con atto di acquisto effettuato con rogito dottor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, notaio in Torino, repertorio 81476, registrato a Torino il 22/05/2002 al numero 27221 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 17/04/2002 ai numeri 16920/11510 e successiva trascrizione di rettifica in data 15/11/2002 ai numeri 48584/33894, pervenne alla società “XXXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L.” (ora “XX.XX.XX XXXXXXXX S.R.L.”) dai signori XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX XXXX la particella 1317 (già 73/C) del foglio 4 per la porzione di mq 25.

f) in data 09/05/2002, con atto di acquisto effettuato con rogito dottor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, notaio in Torino, repertorio 8557/6238, registrato a Torino il 22/05/2002 al numero 27221 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 27/05/2002 ai numeri 22049/14637, pervennero alla società “XXXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L.” (ora “XX.XX.XX XXXXXXXX S.R.L.”) dai signori XXXXX XXXX, XXXXX XXXXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXX le particelle 1340 (già 249/P) – 1344 (già 280/P) – 1351 (già 409/P) per totali mq 3.071.

g) in data 24/02/2004, con la variazione al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Torinese, protocollo n. TO0064370 in atti dal 24/02/2004, i terreni:

- Foglio 4 particella 1317 (già 73/C) di mq 25;
- Foglio 4 particella 1340 (già 249/P) di mq 1.326;

- Foglio 4 particella 1344 (già 280/P) di mq 1.166;

- Foglio 4 particella 1351 (già 409/P) di mq 579,

sono stati uniti tramite fusione assumendo il nuovo identificativo catastale Foglio 4 particella 1520 di complessivi mq 3.096, terreno di insistenza dell'edificio in cui è ubicato l'ente immobiliare in oggetto.

h) Con atto di conferimento di ramo d'azienda rogito dottor XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, notaio in Torino, in data 22/12/2005, repertorio 54082/2689, registrato a Torino 3 il 03/01/2006 al numero 13 SERIE 1V e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 11/01/2006 ai numeri 1303/869 la proprietà passava dalla società "XXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L." alla società "XXXXXXXXX S.R.L."

i) Con verbale di assemblea aziendale di società a responsabilità limitata la società "XXXXXXXX S.R.L." modificava la propria denominazione sociale in "XX.XX.XX XXXXXXXXXXXX S.R.L." con rogito dottoressa XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, notaio in Torino, in data 23/11/2020, repertorio 3317/2024, registrato a Torino 1 il 25/11/2020 al numero 47816 SERIE 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 03/12/2020 ai numeri 42838/30357, poi oggetto di successiva nota di rettifica del notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 13/01/2022 ai numeri 952/753.

11 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio dello stabile sopra citato è stato depositato con atto a rogito dottor XXXXX XXXXXXXXXXXX, notaio in Torino, in data 30/06/2005 repertorio 14081/10745, registrato a Torino 1 in data 21/07/2005 al numero 14105 vol. 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del

Territorio di Torino 2 in data 22/07/2005 ai numeri 36387/23047.

All'ente immobiliare in oggetto competono le seguenti quote millesimali:

- 4 millesimi quale quota di comproprietà parti comuni e ripartizione delle spese generali;
- 36 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese dei box.

12 - LOCALIZZAZIONE DELLO STABILE DOVE È UBICATO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto della presente è localizzato in San Mauro Torinese, Comune della prima cintura nord-est di Torino, che si estende nella parte piana in sinistra e in destra Po, e ad est sulle pendici terminali della collina torinese.

Confina con i comuni di Baldissero Torinese, Castiglione Torinese, Settimo Torinese, Torino. Comprende varie frazioni, e più precisamente: San Mauro Centro, Sant'Anna-Pescatori, Oltre Po - Pragrandà, Sambuy, Pescarito.

Le due porzioni del territorio comunale, (in sinistra e in destra Po) sono collegate dal Ponte Vittorio Emanuele III (1912), oggi chiamato il "Ponte Vecchio", e dal nuovo ponte, Ponte XI Settembre.

Il Comune di San Mauro Torinese confina con i Comuni di Baldissero Torinese, Castiglione Torinese, Settimo Torinese, Torino. Comprende diverse località e frazioni, e più precisamente: San Mauro Centro, Sant'Anna-Pescatori, Oltre Po - Pragrandà, Sambuy, Pescarito.

Il complesso immobiliare è ubicato nella località Oltre Po - Pragrandà, ad Ovest rispetto al centro del Comune, in zona a prevalente destinazione residenziale.

13 - DESCRIZIONE DELLO STABILE IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Lo stabile di civile abitazione in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato a partire dal 2002 e reso agibile nel 2005.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene all'incrocio tra la via Aosta e la via Canonico Bartolomeo Elia, da ingresso dotato di cancello a giorno ad una anta.

L'ingresso carraio avviene dal civico numero 2/A della via Canonico Bartolomeo Elia; è dotato di cancello in ferro verniciato, ad un'anta, motorizzato.

L'area in cui sorge l'edificio è dotata di recinzione perimetrale costituita da muretto in calcestruzzo armato con soprastante recinzione metallica in pannelli tipo Orsogrill, sorretti da pilastri in ferro.

L'edificio ha forma planimetrica a "L". Si articola in quattro vani scala, con relativi impianti ascensore che servono tutti i piani, ad esclusione del solo sottotetto.

Sono altresì presenti tre scale costituenti uscita di sicurezza dai locali autorimessa del piano interrato verso l'area esterna.

L'edificio si eleva a 4 - 5 piani fuori terra oltre ad un piano pilotis, al piano sottotetto e al piano interrato.

Il piano terreno è in parte a pilotis ed in parte ad abitazioni, comprendenti aree a verde esclusive; la restante superficie è adibita a verde condominiale.

I piani superiori sono destinati ad uso civile abitazione.

Il piano interrato comprende complessivamente n. 49 autorimesse con relativa corsia di manovra, le cantine e locali ad uso deposito.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti.

Struttura portante

- strutture portanti verticali costituite da muri controterra, pilastri e setti in calcestruzzo armato normale;
- strutture portanti orizzontali formate da travi in calcestruzzo armato

- normale e solette piene o solai in latero-cemento;
- struttura del tetto a falde inclinate con struttura in calcestruzzo armato normale;

Tamponamenti e rivestimenti esterni

- tamponamento perimetrale in muratura a cassa vuota.

Parapetti balconi

- in pannelli prefabbricati.

14 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

L'autorimessa oggetto della presente stima è posta al piano interrato, a cui si accede tramite la rampa carraia di discesa con ingresso dal civico numero 2/A della via Canonico Bartolomeo Elia.

La rampa di discesa al piano interrato e la corsia di manovra sono pavimentate con blocchetti cementizi autobloccanti.

L'autorimessa in oggetto è individuata nella planimetria del piano interrato allegato "C" al regolamento di condominio con la sigla "box 9".

Ha pianta pressoché rettangolare, con una porzione più ampia in prossimità dell'ingresso.

Ha le seguenti dimensioni: lunghezza complessiva circa m 9,00; larghezza di circa m 5,10 per una profondità di circa m 4,00 e di circa m 4,30 per la rimanente profondità di circa m 5,00; altezza di m 3,08.

La sua lunghezza consente il parcheggio di due autovetture di medie dimensioni ed una ulteriore di piccole dimensioni (city car).

Il locale è dotato di porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha pavimento in piastrelle ceramiche, pareti in blocchetti di calcestruzzo, soffitto costituito da lastre tipo prédalles.

È dotato di impianto elettrico con corpi illuminanti costituiti da lampade al neon.

Il grado di finitura e di manutenzione è da considerarsi buono.

15 - NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti negli enti immobiliari oggetto della stima di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447).

Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento di tutti gli impianti esistenti.

Si segnala comunque che, per gli impianti eseguiti prima del 27/3/2008, è possibile redigere da parte di professionista abilitato una dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37.

16 - LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE – ATTI AMMINISTRATIVI

Gli enti immobiliari in oggetto sono stati edificati in virtù dei sotto elencati provvedimenti amministrativi.

- Convenzione Edilizia tra il Comune di San Mauro Torinese e la società "XXXXXXXXXX XXXXXX S.R.L." proprietaria del LOTTO D1, con rogito dottor XXXXX XXXXXXXXX, notaio in Torino, in data 14/05/2002, repertorio 8568/6248, registrata a Torino 1 il 28/05/2002 al numero 2796 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Torino 2 in data 11/06/2002 ai numeri 24387/16202.
- Concessione Edilizia numero 85/2002 rilasciata in data 21/05/2002.
- Denuncia Inizio Attività protocollo numero 6792 protocollata il 03/05/2004

per modifiche interne e modifiche prospetti.

- Denuncia di Fine Lavori relativa alle C.E. n. 85/2002 del 21/05/2002 protocollata il 05/07/2004.
- Certificato all'Agibilità pratica edilizia n. 35/2001 rilasciata in data 21/06/2005.
- Inoltre sono stati reperiti i seguenti documenti:
 - Certificato di Collaudo Statico depositato in data 25/06/2004.
 - Certificato di Prevenzione Incendi pratica n. 40037 – prot. 9387 – rilasciato in data 30/07/2004 con scadenza il 28/07/2010, di cui non si ha notizia del rinnovo.

17 - REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è da considerarsi regolare dal punto di vista amministrativo in quanto pressoché conforme ai progetti autorizzati.

18 – CONVENZIONE EDILIZIA - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è compreso nell'Ambito D – lotto “D1” – in attuazione del P.E.E.P. area NI.O.1 (Pragrandà).

Per l'intervento è stata stipulata la Convenzione Edilizia tra il Comune di San Mauro Torinese e la società “XXXXXXXXX XXXXXX S.R.L.” proprietaria del LOTTO D1, con rogito dottor XXXXX XXXXXXXXXXX, notaio in Torino, in data 14/05/2002, repertorio 8568/6248.

Il comma 1 dell'articolo 12 della Convenzione stabiliva in anni venti dalla data di stipula la durata della stessa in ordine alla determinazione dei prezzi di prima cessione e della misura del canone di locazione.

Il comma 2 dell'articolo 12 della Convenzione stabiliva in anni dieci dalla data di

stipula la durata della stessa in ordine alla verifica dei requisiti soggettivi per l'alienazione degli alloggi ed autorimesse per il diritto di prelazione a favore del Comune di San Mauro Torinese.

Alla data odierna risultano pertanto decorsi i termini di cui sopra.

19 - SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla locale Camera di Commercio, Industria Artigianato ed Agricoltura, ha determinato la superficie commerciale considerando la superficie lorda comprendendo per intero le murature esterne e al 50% le murature confinanti con altra proprietà.

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta di mq 43,50, a fronte della superficie catastale di mq 44,00.

La superficie sopra indicata è da considerarsi puramente indicativa, anche se il suo grado di attendibilità è buono. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

20 - CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA

Gli aspetti che intervengono nel determinare il giudizio di stima sono costituiti da elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Tenuto conto della destinazione dell'immobile, i più significativi elementi estrinseci sono rappresentati da:

- localizzazione: alla periferia nord-est del Comune di San Mauro Torinese, in contesto di media densità edificatoria;
- accessibilità: buona, con fronte su via, con limitato transito veicolare;

- livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio: definibile buono e discretamente omogeneo;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona: complete;
- possibilità di parcheggio su sedime pubblico abbastanza agevole, derivante anche dalla dotazione di parcheggi privati nel contesto edilizio circostante, formato da edifici di costruzione recente;
- altri caratteri estrinseci, quali: -panoramicità, amenità dell'ambiente circostante, salubrità della zona, tasso di inquinamento (atmosferico, acustico, veicolare), presenza di esercizi commerciali nelle vicinanze- non assumono particolare rilevanza diretta, tenuto conto della destinazione dell'immobile. Può tuttavia rilevarsi che in generale sono positivamente valutabili in riferimento alla destinazione residenziale della generalità degli edifici circostanti, e quindi, indirettamente si ripercuotono anche, seppure con minore significatività su immobili quali le autorimesse, definibili come accessori o pertinenziali delle unità ad uso abitativo.

Tenuto conto della destinazione dell'immobile, i più significativi elementi intrinseci sono rappresentati da:

- conformazione planimetrica regolare;
- dimensioni idonee per ospitare due autovetture di medie dimensioni ed una ulteriore di piccole dimensioni (city car).
- livello di piano accessibile con ascensore;
- grado di finitura: normale;
- dotazioni impiantistiche: ordinarie;
- stato di conservazione e condizioni manutentive: buone;
- stato locativo: libero;

- altre caratteristiche intrinseche, quali: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità non assumono particolare rilevanza diretta, tenuto conto della destinazione dell'immobile.

21 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI

OGGETTO DELLA STIMA

Scopo della presente è quello di esprimere il più probabile valore di mercato.

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il valore unitario attribuibile al bene oggetto di stima rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti precedentemente esaminati.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad altri beni simili, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Si è provveduto a reperire i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, che gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (articolo 64, comma 3) che l'Osservatorio ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato

immobiliare mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Nelle tabelle dell'O.M.I. vengono riportati per ogni Comune e per ogni zona i valori immobiliari recenti per le diverse destinazioni (residenziale, commerciale, terziario, produttivo). In sintesi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituisce una forma di rilevazione dei valori medi di mercato, che viene svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio.

L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali (ad esempio FIAIP Federazione Agenti Immobiliari Professionali – F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - Consiglio Nazionale Ingegneri – Associazione Italiana dei Consulenti Immobiliari – Associazione Italiana Leasing – Nomisma – Tecnoborsa etc.) al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato consultivo misto.

Analizzando i dati relativi al 1° semestre 2022 dell'O.M.I. (ultimi dati pubblicati) i valori indicati per le autorimesse nel Comune di San Mauro Torinese variano da 640 a 960 euro/mq.

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, e tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra citate, lo scrivente ritiene attribuibile all'immobile oggetto di stima il valore unitario base di €/mq 760,00

considerando l'immobile libero da occupanti.

In considerazione degli aspetti sopra indicati il valore medio di mercato dell'autorimessa in esame è quantificabile come segue:

mq 43,50 x €/mq 760 = € 33.060,00 arrotondabile a € 33.000,00.

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dallo scrivente mediante applicazione di un valore unitario alla consistenza, è da intendersi "*a corpo e non a misura*", nel senso che il risultato finale, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, è stato confrontato con i prezzi rilevabili sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, ed è stato ritenuto congruo.

22 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 si è accertato che l'ente immobiliare in oggetto è gravato dalle formalità pregiudizievoli in seguito elencate.

Dette formalità verranno cancellate con le modalità che saranno indicate dal Giudice Delegato a spese dell'aggiudicatario.

a) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 13/04/2018 ai numeri 14694/2422

a favore

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXX XXX XXXXX
XXXXXX,

contro

XXXXXX S.R.L. con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 06/03/2018 repertorio 1788/2018.

Tale formalità colpisce l'unità immobiliare:

- in San Mauro Torinese (TO), via Canonico Bartolomeo Elia (già via Don Elia Bartolomeo) n. 2/A, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 1520 subalterno 53.

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente al lotto oggetto di atto di vendita o di decreto di trasferimento.

b) Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento trascritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 13/09/2021 ai numeri 40839/29816

a favore

Massa dei Creditori della S.R.L. XX.XX.XX. XXXXX già XXXXXXXXXXXXX S.R.L.

contro

S.R.L. XX.XX.XX. XXXXXXXX già XXXXXXXX S.R.L. con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

derivante da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Torino in data 16/12/2020 repertorio 207/2020.

Tale formalità colpisce l'unità immobiliare:

- in San Mauro Torinese (TO), via Canonico Bartolomeo Elia (già via Don Elia Bartolomeo) n. 2/A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 1520 subalterno 53.

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente al lotto oggetto di atto di

vendita o di decreto di trasferimento.

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, li 12/12/2022

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)



ELENCO ALLEGATI

- 1 Carta di localizzazione.
- 2 Viste aeree da Google Maps.
- 3 Estratto di mappa Catasto Terreni Foglio 4 particella 1520.
- 4 Visura storica Catasto Terreni Foglio 4 particella 1520.
- 5 Planimetria Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 1520 subalterno 53.
- 6 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 1520 subalterno 53.
- 7 Nota di Trascrizione in data 17/04/2002 ai numeri 16920/11510 dell'atto di provenienza del terreno di insistenza del fabbricato, rogito notaio XXXXXXXX XXXXXX in data 27/03/2002, repertorio 81476.
- 8 Nota di Trascrizione di rettifica in data 15/11/2002 ai numeri 48584/33894 dell'atto di provenienza, notaio XXXXXX XXXXXX in data 27/03/2002, repertorio 81476.
- 9 Nota di Trascrizione in data 27/05/2002 ai numeri 22049/14637 dell'atto di provenienza, notaio XXXXX XXXXXXXX in data 27/03/09/05/2002, repertorio 8557/6238.
- 10 Convenzione Edilizia tra il comune di San Mauro Torinese e la società "XXXXXXXXX XXXXXX S.R.L." proprietaria del LOTTO D1, con rogito dottor XXXXX XXXXXXXX, notaio in Torino, in data 14/05/2002, repertorio 8568/6248.
- 11 Concessione Edilizia numero 85/2002 rilasciata in data 21/05/2002.
- 12 Denuncia Inizio Attività protocollo numero 6792 protocollata il 03/05/2004 per modifiche interne e modifiche prospetti.
- 13 Denuncia di Fine Lavori relativa alle C.E. n. 85/2002 del 21/05/2002 protocollata il 05/07/2004.

- 14 Certificato di Collaudo Statico depositato in data 25/06/2004.
- 15 Certificato di Prevenzione Incendi pratica n. 40037 – prot. 9387 – rilasciato in data 30/07/2004 con scadenza il 28/07/2010.
- 16 Certificato all’Agibilità pratica edilizia n. 35/2001 rilasciata in data 21/06/2005.
- 17 Atto di conferimento di ramo d’azienda dalla società “XXXXXX XXXXX S.R.L.” alla società “XXXXXXXXXX S.R.L.”, con rogito dottor XXXXXX XXX XXXX, del 22/12/2005, repertorio 54082/2689.
- 18 Verbale di assemblea aziendale con cui la società “XXXXXXXXX S.R.L.” modifica la propria denominazione sociale in “XX.XX.XX XXXXXXXX S.R.L., rogito dottoressa XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, in data 23/11/2020, repertorio 3317/2024.
- 19 Nota di Trascrizione del Verbale di assemblea dell’atto notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in data 03/12/2020 ai numeri 42838/30357.
- 20 Nota di Trascrizione per rettifica del Verbale di assemblea dell’atto notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in data 13/01/2022 ai numeri 952/753.
- 21 Verbale di deposito Regolamento di Condominio, planimetrie, tabelle millesimali e nota trascrizione.
- 22 Ispezione ipotecaria.
- 23 Nota di Trascrizione di Sentenza Dichiarativa di Fallimento in data 13/09/2021 ai numeri 40839/29816.
- 24 Documentazione fotografica.

Torino, li 12/12/2022

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)

