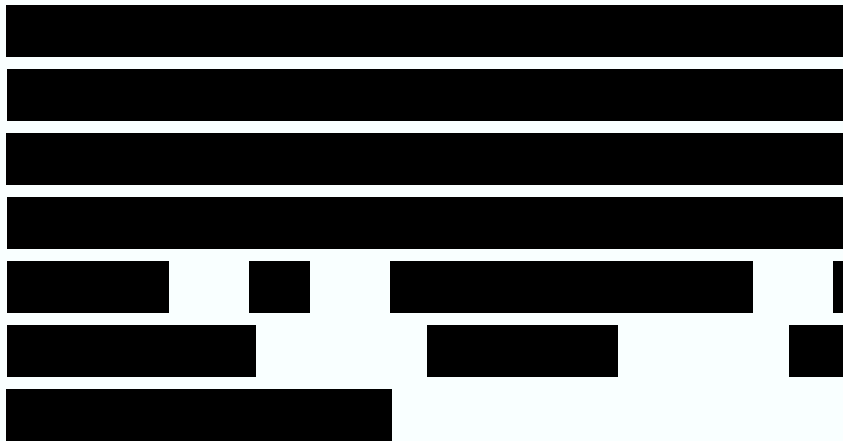


**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**VI SEZIONE CIVILE**

**Perizia di stima dei beni immobili**  
**della liquidazione giudiziale L.G. 144/2023**



**CESPITE B – lotto 1**

**Alloggio e autorimessa in San Benigno C.se (TO)**

**– Via Chivasso n. 23 -**

Liquidazione Giudiziale n°144/2023

**Giudice Delegato Dott. Stefano MIGLIETTA**



**PREMESSO:**

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società, nonché dei soci illimitatamente responsabili.

Il Curatore nominato è l' **Avv. Alessandra GIOVETTI** con studio in Torino (TO) – C.so Marconi n.10 –



e-mail: [AGiovetti@pglex.it](mailto:AGiovetti@pglex.it) .

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà della società e dei soci:

- **Piena Proprietà di complesso residenziale e terreni pertinenziali in fase di ristrutturazione da costituirsi in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via San Giovanni Bosco n.17 – **CESPITE A;****
- **Piena Proprietà di unità immobiliari costituite da alloggi con pertinenze ed autorimesse formanti un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23 – **CESPITE B;****
- **Piena Proprietà di immobile bifamiliare e pertinenze ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Carlo Alberto n. 42 – **CESPITE C;****
- **Piena Proprietà di unità immobiliare a destinazione d'uso negozio ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Leinì 2-4-21 – **CESPITE D;****
- **Piena Proprietà di unità immobiliari a destinazione d'uso box autorimesse ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Brunelleschi n.2 – **CESPITE E;****

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documenta-



zione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto - segnati punti:

**A)** *Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:*

**A.1)** *titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;*

**A.2)** *conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;*

**A.3)** *coerenze;*

**A.4)** *vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);*

**A.5)** *esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;*

**A.6)** *stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di*



comodato, ecc.);

**A.7)** *accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:*

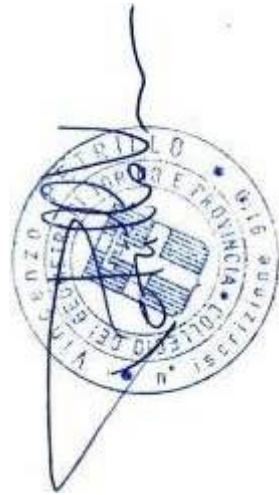
- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;*
- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.*

**A.8)** *Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.*

**A.9)** *Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

**B)** *Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);*

**C)** *Dica se alla data della sentenza di Liquidazione Giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte*



anche in data successiva.

**D)** Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

**E)** Dopo la vendita, su richiesta del liquidatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;



- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

## PERIZIA DI STIMA CESPITE B – Lotto 1

- A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

### Descrizione e consistenza degli immobili

#### Proprietà piena di alloggio ed autorimessa ubicati in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23

I Beni immobiliari oggetto di stima – in piena proprietà – sono composti da un alloggio al piano primo e cantina pertinenziale al piano terreno (**Bene n.1**) ed autorimessa al piano terreno (**Bene n.2**) di un più ampio fabbricato a due scale costituito in Condominio elevato a quattro piani fuori terra.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura in legno e manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterni in laterizio dop-



pia parete debolmente isolati, principalmente intonacata e tinteggiata e particolari in mattoni del tipo “faccia a vista”.

A completamento delle dotazioni del fabbricato condominiale, che si presente in distinte condizioni di manutenzione, esiste un impianto di ascensore di collegamento tra i piani.

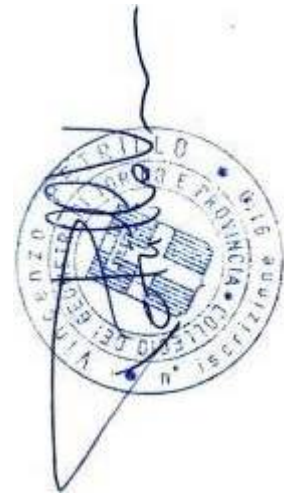
L'alloggio residenziale (Bene n.1 costituente il Cespite B lotto 1), libero su due lati, è costituito da ingresso/living/soggiorno, cucina, bagno, due camera, ripostiglio e quattro balconi.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e gress, gli infissi sono in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc motorizzate, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato alimentato a metano.

La cantina pertinenziale l'alloggio è posta al piano terreno, pavimentata con piastrelle in ceramica, intonacata e tinteggiata dotata di impianto elettrico di luce e forza.

L'autorimessa (Bene n.2 costituente il Cespite B lotto 1) ubicata al piano terreno con ingresso da cortile comune tramite passaggio carraio attestato su Via Chivasso al civico n.23, si presenta con pavimentazione in piastrelle di gress, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, portone di accesso carraio basculante in lamiera; l'unità è servita da impianto elettrico.

**Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico.**



**A.1)** titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di apertura della liquidazione.



zione giudiziale;

### **Titolarità e provenienza:**

La proprietà per la quota di 1/1 delle unità costituenti il cespite B- lotto 1 oggetto della presente stima pervenne alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita contro la società

[REDACTED], sti-

pulato a rogito Notaio Diego PASTORE in data 26/05/2011 rep. 43424/4520 trascritto alla conservatoria dei RR. II. di TORINO 2 il 01/06/2011 ai n.ri. 22895/14334 - **Vedasi Allegato n. 02.**

Nel ventennio precedente alla data di sentenza della liquidazione giudiziale le unità immobiliari oggetto di stima vennero edificate dalla società costruttrice [REDACTED]

[REDACTED] su terreni di proprietà in forza di:

- atto di cessione quote del 23/02/2007 a rogito Notaio Alberto PREGNO rep. 14437/7929 registrato a Torino 1 il 01/03/2007 al n.1687/1;
- atto di compravendita del 14/12/1995 a rogito Notaio Alberto PREGNO rep. 6972/4011 registrato a Torino 2 il 02/01/1996 al n.218.



**A.2)** conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curate-



la, alla presentazione di nuovo accatastamento;

### **Dati catastali**

Allo stato attuale il cespite B – Lotto 1 oggetto di stima risultano così identificati:

#### **Bene n.1:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 26 mappale 989 subalterno 37 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 326,66 – Via Chivasso n.23 Scala B – Piano T-1;

(Vedasi Allegato n. 03.1).

#### **Bene n.2:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 26 mappale 989 subalterno 9 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq - Rendita € 57,07 – Via Chivasso n.23 – Piano T;

(Vedasi Allegato n. 03.2).

---

### **Conformità catastale**

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.



Per il Bene n.1 e n.2, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi.

Si precisa che l'altezza di 2,40 mt indicata in planimetria è errata; da rilievo l'altezza utile interna è di 2,50 mt circa.

---

### A.3) coerenze;

#### Coerenze

Per il Bene n.1 alloggio le coerenze della porzione di unità immobiliare posta al primo piano, con riferimento alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- vano scala condominiale e altra unità residenziale allo stesso piano, vuoto su cortile comune, altro appartamento al piano e vuoto su cortile comune.

Le coerenze della cantina pertinenziale posta al piano terra, con riferimento alle planimetrie catastale, sono le seguenti:

- cortile comune, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Per il Bene n.2 le coerenze dell'unità immobiliare posta al piano terreno, con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

- corridoio comune, altra autorimessa, cortile comune e altra autorimessa.



---

### A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

## Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di San Benigno C.se, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di Condominio a rogito Notaio Diego PASTORE in data 26/05/2011 rep. n. 43423/4519 e trascritto alla conservatoria RR. II. di TORINO 2 il 01/06/2011 ai n.ri 22894/14333.

**Il Bene n.1** assume identificativo **2B** a cui si attribuiscono in tabella A (spese generali, ecc.) MM 51,50 e in tabella B (spese pulizie, ecc.) MM 37,82.

**Il Bene n.2** assume identificativo **B8** a cui si attribuiscono in tabella A (spese generali, ecc.) MM 5,10.

**(Vedasi Allegato n. 04);**

Dalla documentazione inviata dallo studio di amministrazione Studio Pastore snc – Via Carisia 3 – Rivarolo C.se (TO) tel. [REDACTED], non sussistono morosità in capo all'unità immobiliare oggetto della presente relazione (**Vedasi Allegato n. 04.1**).



**A.5)** *esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizza-*

zione della curatela, alla redazione dell'attestato;

### **Certificazione Energetica**

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il Bene n.1 (unica unità soggetta a normativa) risulta sprovvista dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in quanto l'attestato n. 2011 101237 0016 inviato il 15/05/2011 è scaduto il 15/05/2021 e non più rinnovato (**Vedasi Allegato n. 05**).

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombenza qualora richiesto dalla Procedura.

*A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);*

### **Stato locativo**

Le unità costituenti il lotto oggetto di stima sono occupate dai signori

██  
██  
██

████████████████████ in forza del contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di CHIVASSO al n.144 serie 3T il 16/01/2019 e successivamente prorogato con nota registrata il 28/01/2023 fino al 31/07/2027 (**Vedasi Allegato n. 06**).

Il canone mensile è di € 480,00 per l'alloggio e pertinenza e di € 40,00 per l'unità autorimessa.

Si segnala che a seguito del sopralluogo eseguito si è verificato che la



cantina pertinenziale occupata ed indicata nel contratto d'affitto (cantina n.11) non corrisponde con la cantina pertinenziale abbinata catastalmente all'alloggio.

*A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:*

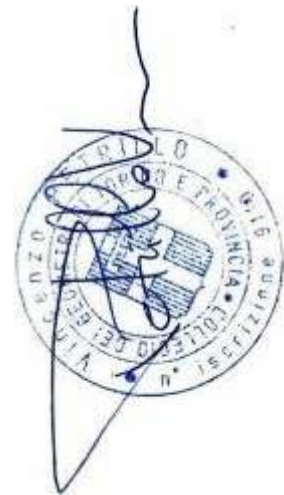
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

*A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.*

### **Aspetti edilizi**

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Piano Esecutivo Convenzionato denominato R3.3a e 3b (ex Cinema Leone) a seguito di Convenzione urbanistica ed edilizia a rogito Notaio Diego PASTORE rep. 41886/3647 del 28/03/2008;
- Permesso di Costruire n.54/08 del 31/08/2008 per la realizza-



- zione delle opere di urbanizzazione;
- Denuncia di Inizio Lavori n.131/08 in data 05/09/2008 per opere di costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare con autorimesse - Lotta A Via Chivasso n.23.
  - Permesso di Costruire n.190/08 del 12/02/2009 per opere di variante alla D.I.A. 131/08.
  - Denuncia di Inizio Attività n.152/2010 del 05/11/2010 per opere di variante alla D.I.A. 131/08 e PDC 190/08 con fine lavori al 10/11/2011.
  - Variante al PEC di cui alla Convenzione urbanistica ed edilizia a rogito Notaio Diego Pastore rep. 44830/5245 del 29/04/2014.
  - Permesso di Costruire n.09/2016 del 24/03/2016 per intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi; inizio lavori 11/04/2016 e fine lavori 06/06/2016.
  - Collaudo delle opere di urbanizzazione: D.G.C. 73/20 del 29/10/2020 esecutiva dal 13/11/2020.
  - Segnalazione certificata di agibilità n.12/20 valida dal 01/03/2021 per immobili su fg.26 n.989 dal sub 33 al 50 e dal sub 2 al sub 32.

**(Vedasi Allegato n. 07);**

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali tali da essere assoggettate a nuovi provvedimenti edilizi.



Si precisa tuttavia che dal rilievo eseguito è stata riscontrata una lieve difformità dell'altezza interna del piano terra ad uso autorimes-  
sa/cantina da 2,40 mt da progetto a 2,50 mt circa derivante presumi-  
bilmente da un adeguamento del piano di campagna; tale difformità  
potrà/dovrà essere sanata con giusta pratica edilizia.

Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di  
stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a  
volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di  
conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati  
all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con  
un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra rela-  
zionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente pe-  
rito.



**A.9)** Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

### **Usi Civici**

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

**B)** Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici /



valori unitari);

## Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del **cespite B lotto 1** in complessivi **€ 91.500,00** e precisamente:

### Bene 1 alloggio e cantina:

#### Determinazione superficie commerciale:

| Destinazione                          | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Alloggio P.1                          | 80,00 mq         | 1,00         | 80,00 mq                 | 2,70 m  | 1     |
| Balconi P.1.                          | 14,00 mq         | 0,25         | 3,50 mq                  | 2,70 m  | 1     |
| Cantina P.T.                          | 5,50 mq          | 0,20         | 1,1 mq                   | 2,40 m  | 0     |
| <b>Totale superficie commerciale:</b> |                  |              | <b>84,60 mq</b>          |         |       |

#### Determinazione valore di stima:

| Id. Bene  | Sup. comm. mq | Valore Unitario €/mq | Valore complessivo € | Quota in vendita | Totale €          |
|---|---------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bene N° 1</b>  | 84,60         | 1.100,00             | 93.060,00            | 1/1              | 93.060,00         |
| Valore di stima €:  |               |                      |                      |                  | <b>93.060,00</b>  |
| A dedurre spese, vendita esecutiva, vetustà, difformità – 10% |               |                      |                      |                  | <b>- 9.306,00</b> |
| Valore di stima totale €                                      |               |                      |                      |                  | <b>83.754,00</b>  |
| Valore di stima arrotondato €                                 |               |                      |                      |                  | <b>84.000,00</b>  |

### Bene 2 autorimessa:

#### Determinazione superficie commerciale:

| Destinazione                          | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 14,00 mq         | 1,00         | 14,00 mq                 | 2,40 m  | T     |
| <b>Totale superficie commerciale:</b> |                  |              | <b>14,00 mq</b>          |         |       |

#### Determinazione valore di stima:



| <b>Id. Bene</b>  | <b>Sup. comm. mq</b> | <b>Valore Unitario €/mq</b> | <b>Valore complessivo €</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale €</b> |
|--|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Bene N° 2</b>   | 14,00                | 600,00                      | 8.400,00                    | 1/1                     | 8.400,00        |
| Valore di stima €:   |                      |                             |                             |                         | <b>8.400,00</b> |
| A dedurre spese vendita esecutiva, vetusta, difformità – 10% |                      |                             |                             |                         | <b>- 840,00</b> |
| Valore di stima totale €                                     |                      |                             |                             |                         | <b>7.560,00</b> |
| Valore di stima arrotondato €                                |                      |                             |                             |                         | <b>7.500,00</b> |

**Cespite B – Lotto 1:**

| <b>Bene</b>          | <b>Valore stima</b> |
|----------------------|---------------------|
| Bene n.1             | € 84.000,00         |
| Bene n.2             | € 7.500,00          |
| <b>Totale valore</b> | <b>€ 91.500,00</b>  |



C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione giudiziale gli immobili era no di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

### **Ipoteche e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla sig.ra



Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano su entrambi gli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** derivante da atto giudiziario del 21/07/2023 rep. 208 trascritto a TORINO 2 il 27/10/2023 ai n.ri 43907/33318.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario (**Vedasi Allegato n. 08**).

Si precisa che su tali immobili gravava la seguente ISCRIZIONE:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a TORINO 2 il 19/03/2009 Reg. gen. 12126 - Reg. part. 2257.

A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Rogante: Notaio Diego PASTORE.

Data: 16/03/2009 n° rep: 42322 n° racc.: 3919.

Capitale: € 1.500.000,00

Interesse annuo: 4,5%

Durata: 30 anni

Totale: € 3.000.000,00.

**(Vedasi Allegato n. 08.1).**

Per i beni costituenti il lotto è stata presentata successiva Annotazione di restrizione di beni, trascritta a Torino 2 il 01/06/2011 ai n.ri 22973/4150 derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Diego PASTORE in data 26/05/2011 rep. 43422 racc. 4518 **(Vedasi Allegato n. 08.2)**.

◆

**D)** Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;



- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

## PIANO DI VENDITA Cespite B – lotto 1

### Proprietà piena di alloggio ed autorimessa

### ubicati in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23

I Beni immobiliari oggetto di stima – in **piena proprietà** – sono composti da un alloggio al piano primo e cantina pertinenziale al piano terreno (**Bene n.1**) ed autorimessa al piano terreno (**Bene n.2**) di un più ampio fabbricato a due scale costituito in Condominio elevato a quattro piani fuori terra.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura in c.a. e manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterni in laterizio doppia parete debolmente isolati, principalmente intonacata e tinteggiata e particolari in mattoni del tipo “faccia a vista”.

A completamento delle dotazioni del fabbricato condominiale, che si presente in distinte condizioni di manutenzione, esiste un impianto di ascensore di collegamento tra i piani.

L'alloggio residenziale (Bene n.1 costituente il Cespite B lotto 1), libero su due lati, è costituito da ingresso/living/soggiorno, cucina, bagno, due camera, ripostiglio e quattro balconi.



Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e gress, gli infissi sono in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc motorizzate, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato alimentato a metano.

La cantina pertinenziale l'alloggio è posta al piano terreno, pavimentata con piastrelle in ceramica, intonacata e tinteggiata dotata di impianto elettrico di luce e forza.

L'autorimessa (Bene n.2 costituente il Cespite B lotto 1) ubicata al piano terreno con ingresso da cortile comune tramite passaggio carraio attestato su Via Chivasso al civico n.23, si presenta con pavimentazione in piastrelle di gress, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, portone di accesso carraio basculante in lamiera; l'unità è servita da impianto elettrico.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Allo stato attuale gli immobili oggetto di stima risultano così catastalmente identificati:

**Bene n.1:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

**- Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 26 mappale 989 subalterno 37 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 326,66 – Via Chivasso n.23 Scala B – Piano T-1;



**Bene n.2:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 26 mappale 989 subalterno 9 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq - Rendita € 57,07 – Via Chivasso n.23 – Piano T;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Per il Bene n.1 e n.2, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi.

Per il Bene n.1 alloggio le coerenze della porzione di unità immobiliare posta al primo piano, con riferimento alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- vano scala condominiale e altra unità residenziale allo stesso piano, vuoto su cortile comune, altro appartamento al piano e vuoto su cortile comune.

Le coerenze della cantina pertinenziale posta al piano terra, con riferimento alle planimetrie catastale, sono le seguenti:

- cortile comune, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Per il Bene n.2 le coerenze dell'unità immobiliare posta al piano terreno, con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:





- corridoio comune, altra autorimessa, cortile comune e altra autorimessa.

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di San Benigno C.se, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di Condominio a rogito Notaio Diego PASTORE in data 26/05/2011 rep. n. 43423/4519 e trascritto alla conservatoria RR. II. di TORINO 2 il 01/06/2011 ai n.ri 22894/14333.

Il Bene n.1 assume identificativo 2B a cui si attribuiscono in tabella A (spese generali, ecc.) MM 51,50 e in tabella B (spese pulizie, ecc.) MM 37,82.

Il Bene n.2 assume identificativo B8 a cui si attribuiscono in tabella A (spese generali, ecc.) MM 5,10.

Dalla documentazione inviata dallo studio di amministrazione Studio Pastore snc – Via Carisia 3 – Rivarolo C.se (TO) [REDACTED], non sussistono morosità in capo all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il Bene n.1 (unica unità soggetta a normativa) risulta sprovvista dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in



quanto l'attestato n. 2011 101237 0016 inviato il 15/05/2011 è scaduto il 15/05/2021 e non più rinnovato.

Le unità costituenti il lotto oggetto di stima sono occupate in forza del contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di CHIVASSO al n.144 serie 3T il 16/01/2019 e successivamente prorogato con nota registrata il 28/01/2023 fino al 31/07/2027.

Il canone mensile è di € 480,00 per l'alloggio e pertinenza e di € 40,00 per l'unità autorimessa.

Si segnala che a seguito del sopralluogo eseguito si è verificato che la cantina pertinenziale occupata ed indicata nel contratto d'affitto (cantina n.11) non corrisponde con la cantina pertinenziale abbinata catastalmente all'alloggio.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Piano Esecutivo Convenzionato denominato R3.3a e 3b (ex Cinema Leone) a seguito di Convenzione urbanistica ed edilizia a rogito Notaio Diego PASTORE rep. 41886/3647 del 28/03/2008;
- Permesso di Costruire n.54/08 del 31/08/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Denuncia di Inizio Lavori n.131/08 in data 05/09/2008 per opere di costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare con autorimesse - Lotta A Via Chivasso n.23.



- Permesso di Costruire n.190/08 del 12/02/2009 per opere di variante alla D.I.A. 131/08.
- Denuncia di Inizio Attività n.152/2010 del 05/11/2010 per opere di variante alla D.I.A. 131/08 e PDC 190/08 con fine lavori al 10/11/2011.
- Variante al PEC di cui alla Convenzione urbanistica ed edilizia a rogito Notaio Diego Pastore rep. 44830/5245 del 29/04/2014.
- Permesso di Costruire n.09/2016 del 24/03/2016 per intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi; inizio lavori 11/04/2016 e fini lavori 06/06/2016.
- Collaudo delle opere di urbanizzazione: D.G.C. 73/20 del 29/10/2020 esecutiva dal 13/11/2020.
- Segnalazione certificata di agibilità n.12/20 valida dal 01/03/2021 per immobili su fg.26 n.989 dal sub 33 al 50 e dal sub 2 al sub 32.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali tali da essere assoggettate a nuovi provvedimenti edilizi.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente



perito.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto detta-



gliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di TORINO.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

**Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 91.500,00.**

---



### **Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO**

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla sig.ra

████████████████████

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano su entrambi gli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE derivante da atto giudiziario del 21/07/2023 rep. 208 trascritto a TORINO 2 il 27/10/2023 ai n.ri 43907/33318.



I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario (**Vedasi Allegato n. 08**).

Si precisa che su tali immobili gravava la seguente ISCRIZIONE:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a TORINO 2 il 19/03/2009 Reg. gen. 12126 - Reg. part. 2257.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Rogante: Notaio Diego PASTORE.

Data: 16/03/2009 n° rep: 42322 n° racc.: 3919.

Capitale: € 1.500.000,00

Interesse annuo: 4,5%

Durata: 30 anni

Totale: € 3.000.000,00.

(**Vedasi Allegato n. 08.1**).

Per i beni costituenti il lotto è stata presentata successiva Annotazione di restrizione di beni, trascritta a Torino 2 il 01/06/2011 ai n.ri 22973/4150 derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Diego PASTORE in data 26/05/2011 rep. 43422 racc. 4518 (**Vedasi Allegato n. 08.2**).



~ ~ ~ ~ ~

**E)** Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

— ◆ —

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 29 marzo 2024

Il perito  
Geom. Vincenzo Petrillo



**Allegati:**

- 01 report fotografico
- 02 Atto compravendita
- 03.1 Visura, estratti, planimetrie catasto Bene n.1.
- 03.2 Visura, estratti, planimetrie catasto Bene n.2.
- 04 Nota trascrizione Regolamento di Condominio.
- 04.1 contabilità Condominio
- 05 Estratto SIPEE – Certificazione Energetica.
- 06 Contratto di locazione.



07 Provvedimenti edilizi.

08 Ipotecche – formalità.