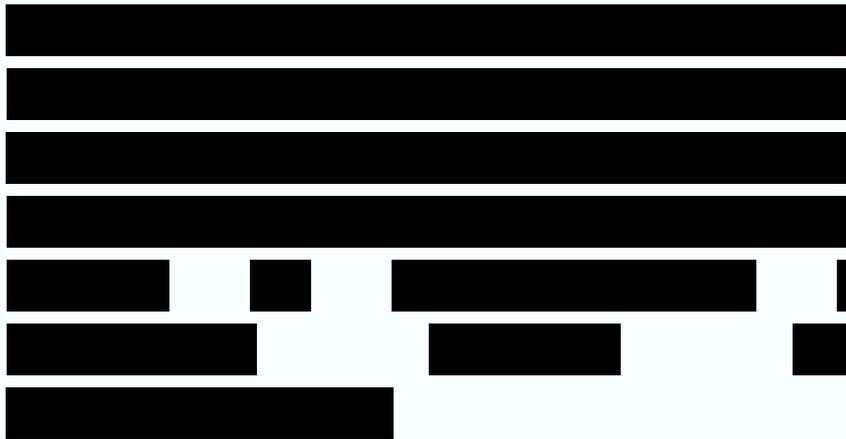


Tribunale Ordinario di TORINO VI SEZIONE CIVILE

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



CESPITE B – lotto 5

Alloggi e autorimesse 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 la **Avv. Alessandra GIOVETTI** con studio in Torino (TO) – C.so Marconi n.10 –

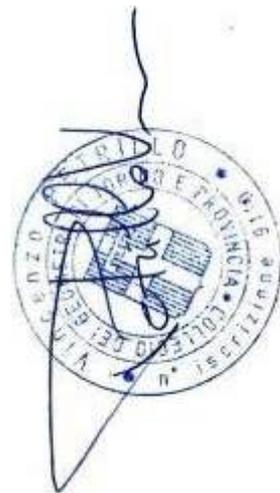


e-mail: AGiovetti@pglex.it .

- **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 allegare 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 controllata (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 controllata;*

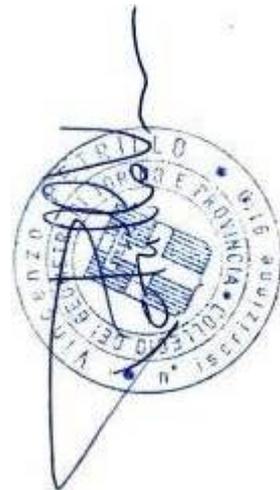
A.2) *conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;*

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:

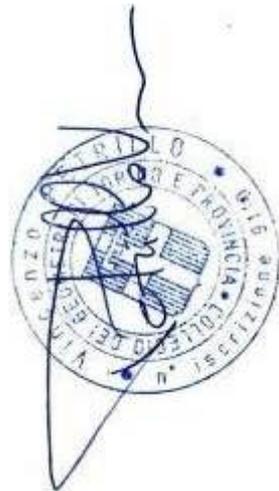
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

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 Controllata 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 5

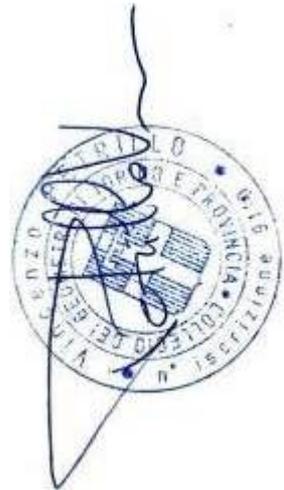
A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

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 disposto su due livelli al piano secondo e terzo sottotetto con cantina pertinenziale al piano terreno (**Bene n.1**) ed autorimessa al piano terreno (**Bene n.2**) di un più ampio fabbricato 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 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 presenta in distinte condizioni di manutenzione, esiste un impianto di ascensore di collegamento tra i piani.

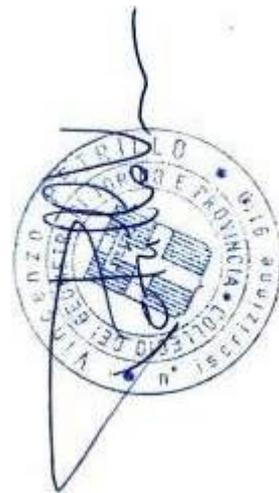
L'alloggio residenziale (Bene n.1 costituente il **Cespite B lotto 5**), libero su un lato, è costituito al piano secondo da ingresso/soggiorno/cucina con scala a chiocciola di collegamento al piano superiore, disimpegno, bagno, camera e un balcone; al piano terzo da un locale sgombero e lavanderia.

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.

L'alloggio è inoltre dotato di impianto di condizionamento con split murali e unità esterne su balcone.

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 5**) 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 impian-



to elettrico.

E' stato impedito l'esecuzione di scatti fotografici da parte degli occupanti che hanno redatto dichiarazione sottoscritta.

Vedasi Allegato n. 01 – verbale.

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di fallimento;

Titolarità e provenienza:

La proprietà per la quota di 1/1 delle unità costituenti il cespite B- lotto 5 oggetto della presente stima pervenne alla sig.ra [REDACTED]

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

[REDACTED], stipulato a rogito Notaio Diego PASTORE in data 20/07/2011 rep. 43552/4572 trascritto alla conservatoria dei RR. II. di TORINO 2 il 26/07/2011 ai n.ri. 31909/20361 - **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 curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il cespite B – Lotto 5 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:**

- Foglio 26 mappale 989 subalterno 44 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 177,14 – Via Chivasso n.23 Scala B – Piano T-2-3;

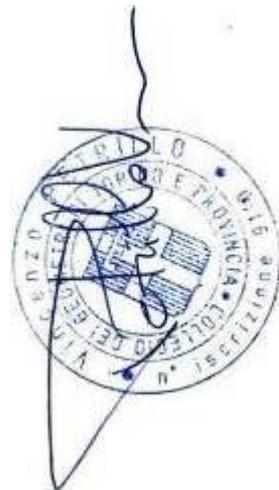
(Vedasi Allegato n. 03.1).

Bene n.2:

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

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 26 mappale 989 subalterno 11 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 13 mq - Rendita € 57,07 – Via



Chivasso n.23 – Piano T;

(Vedasi Allegato n. 03.2).

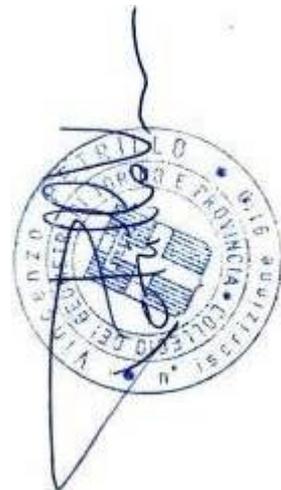
Conformità catastale

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 sono sostanzialmente conformi rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi tranne:

- la trasformazione, al piano terzo sottotetto del locale lavanderia in locale bagno con dotazione sanitarie standard (W.C., bidet, doccia, lavabo).
- 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.

Ai sensi della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio del 09/07/2010, tali modifiche sono ininfluenti ai fini del calcolo della rendita catastale e pertanto non si rende necessario la presentazione di nuova variazione catastale.



A.3) coerenze;

Coerenze

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

sono le seguenti:

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

Le coerenze per il terzo piano sottotetto sono le seguenti:

- altra unità al piano, vano scala condominiale, altra unità allo stesso 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:

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

~~~~~

**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



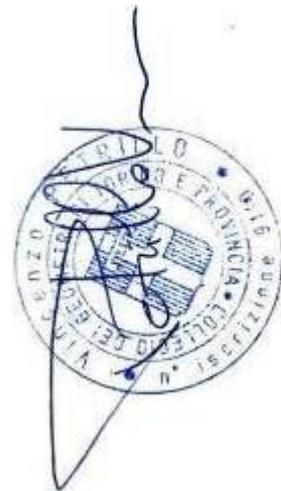
nel regolamento di Condominio a rogito Notaio Diego PASTORE in data 26/05/2011 rep. n. 43423/4519 e trascritto alla conservatoria RR. II. di TORINO 2 il 01/06/2011 ai n.ri 22894/14333.

Il Bene n.1 assume:

- identificativo **4B (piano secondo)** a cui si attribuiscono in tabella A (spese generali, ecc.) MM 27,80 e in tabella B (spese pulizie, ecc.) MM 30,17.
- identificativo **S5B (piano terzo)** a cui si attribuiscono in tabella A (spese generali, ecc.) MM 18,00 e in tabella B (spese pulizie, ecc.) MM 35,93

Il Bene n.2 assume identificativo **B10** 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) [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 autorizzazione 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 0018 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 occupati dai signori

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

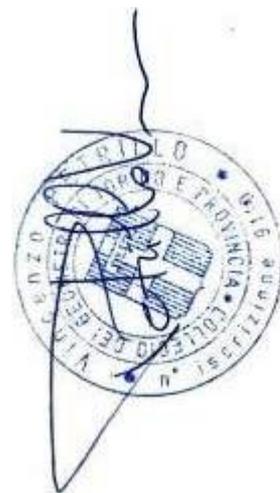
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████ in forza del contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di CUORGNE' (TO) al n.2313 serie 3T il 18/09/2020 (**Vedasi Allegato n. 06**).

La locazione ha durata di anni quattro dal 01/10/2020 al 30/09/2024, rinnovabile per ulteriori quattro anni; il canone mensile è di € 400,00 per l'alloggio e pertinenza e di € 60,00 per l'unità autorimessa.

*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;



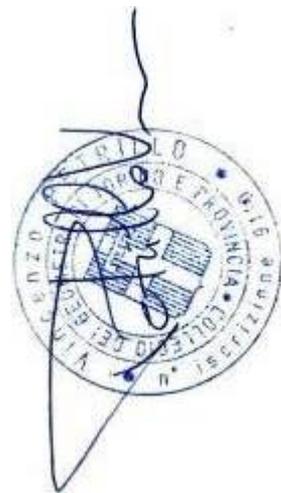
✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

**A.8)** Qualora necessario alleggi 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 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



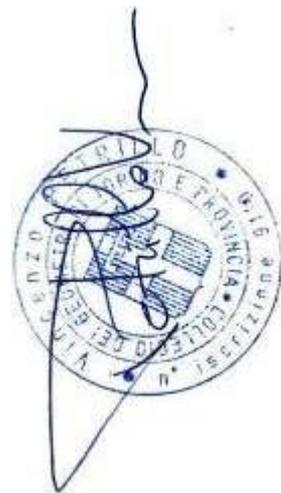
- a rogito Notaio Diego Pastore rep. 44830/5245 del 29/04/2014.
- Permesso di Costruire n.09/2016 del 24/03/2016 per intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi; inizio lavori 11/04/2016 e fini lavori 06/06/2016.
  - Collaudo delle opere di urbanizzazione: D.G.C. 73/20 del 29/10/2020 esecutiva 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.

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

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati si sono rilevate le seguenti difformità:

- l'uso del piano sottotetto non abitabile in abitabile adibendo il locale di sgombero in camera da letto/soggiorno;
- la trasformazione del locale lavanderia in locale bagno con dotazione sanitarie standard (W.C., bidet, doccia, lavabo).
- lieve difformità dell'altezza interna del piano terra ad uso autorimesa/cantina da 2,40 mt da progetto a 2,50 mt circa derivante presumibilmente da un adeguamento del piano di campagna.

Ai sensi del DPR 380/01 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di San Benigno C.se, visto lo stato di fatto e le altezze medie rilevate nel piano terzo sottotetto, le difformità circa l'uso dei locali e la trasformazione della lavanderia in bagno non sarebbero sanabili e pertanto occorrerà procedere al ripristino dei luo-



ghi secondo il titolo edilizio autorizzativo.

La difformità relativa all'altezza del piano terra invece potrà/dovrà essere sanata con giusta pratica edilizia.

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

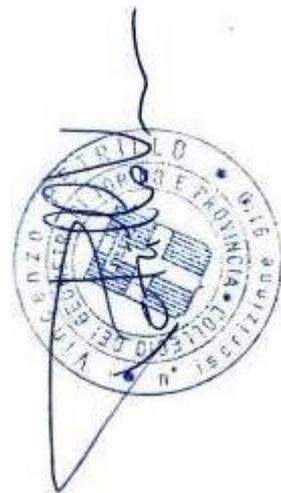
Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista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

**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 5** in complessivi **€ 66.500,00** e precisamente:

### Bene 1 alloggio e cantina:

#### Determinazione superficie commerciale:

| Destinazione                          | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Alloggio P.2                          | 44,00 mq         | 1,00         | 44,00 mq                 | 2,70 m  | 2     |
| Balconi P.2                           | 6,00 mq          | 0,25         | 1,50 mq                  | 2,70 m  | 2     |
| Sottotetto h.>1,50 mt                 | 31,00 mq         | 0,35         | 10,85 mq                 | 1,88 m  | 3     |
| Cantina P.T.                          | 5,50 mq          | 0,20         | 1,10 mq                  | 2,40 m  | 0     |
| <b>Totale superficie commerciale:</b> |                  |              | <b>57,45 mq</b>          |         |       |

#### Determinazione valore di stima:

| Id. Bene                                                      | Sup. comm. mq | Valore Unitario €/mq | Valore complessivo € | Quota in vendita | Totale €           |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 1                                                     | 57,45         | 1.200,00             | 68.940,00            | 1/1              | 68.940,00          |
| Valore di stima €:                                            |               |                      |                      |                  | <b>68.940,00</b>   |
| A dedurre spese, vendita esecutiva, vetusta, difformità – 15% |               |                      |                      |                  | <b>- 10.341,00</b> |
| Valore di stima totale €                                      |               |                      |                      |                  | <b>58.599,00</b>   |
| Valore di stima arrotondato €                                 |               |                      |                      |                  | <b>58.500,00</b>   |

### Bene 2 autorimessa:

#### Determinazione superficie commerciale:

| Destinazione                          | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 15,00 mq         | 1,00         | 15,00 mq                 | 2,50 m  | T     |
| <b>Totale superficie commerciale:</b> |                  |              | <b>15,00 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>                                              | 15,00                | 600,00                      | 9.000,00                    | 1/1                     | 9.000,00        |
| Valore di stima €:                                            |                      |                             |                             |                         | <b>9.000,00</b> |
| A dedurre spese, vendita esecutiva, vetusta, difformità – 10% |                      |                             |                             |                         | <b>- 900,00</b> |
| Valore di stima totale €                                      |                      |                             |                             |                         | <b>8.100,00</b> |
| Valore di stima arrotondato €                                 |                      |                             |                             |                         | <b>8.000,00</b> |

**Cespite B – Lotto 5:**

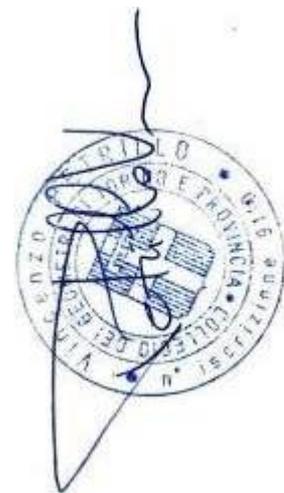
| <b>Bene</b>          | <b>Valore stima</b> |
|----------------------|---------------------|
| Bene n.1             | € 58.500,00         |
| Bene n.2             | € 8.000,00          |
| <b>Totale valore</b> | <b>€ 66.500,00</b>  |

C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione controllata 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.

**Ipoteche e Trascrizioni  
Pregiudizievoli**

L'immobile alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultava in diritto di piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

Alla data di apertura della liquidazione controllata 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]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Rogante: Notaio Diego PASTORE.

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

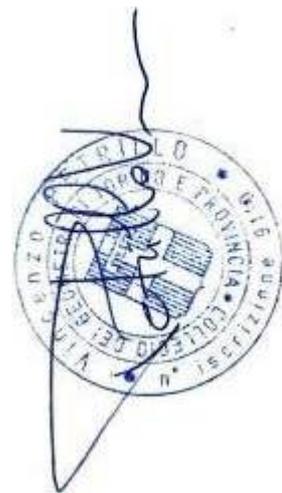
Capitale: € 1.500.000,00

Interesse annuo: 4,5%

Durata: 30 anni

Totale: € 3.000.000,00.

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



Per il Bene 1 costituente il lotto è stata presentata da ultima, Annotazione di frazionamento in quota della suddetta ipoteca volontaria, trascritta a Torino 2 il 20/07/2011 ai n.ri 5161/30822 derivante da atto notarile a rogito Notaio Diego PASTORE in data 15/07/2011 rep. 43545 racc. 4565. Tale formalità attribuiva all'unità negoziale n.4 (fg.26 n.989 sub 43) una quota ipotecaria di € 200.000,00 e Capitale € 100.000,00 (**Vedasi Allegato n. 08.2**).

Per il Bene 2 costituente 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. 08.3**).

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.



**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 5

### Proprietà piena di alloggio ed autorimessa

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

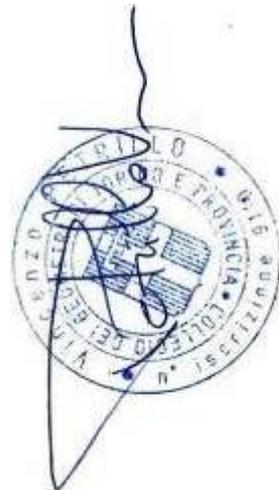
I Beni immobiliari oggetto di stima – in piena proprietà – sono composti da un alloggio disposto su due livelli al piano secondo e terzo sottotetto con cantina pertinenziale al piano terreno (**Bene n.1**) ed autorimessa al piano terreno (**Bene n.2**) di un più ampio fabbricato costituito in Condominio 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 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 5**), libero su un lato, è costituito al piano secondo da ingresso/soggiorno/cucina con scala a chiocciola di collegamento al piano superiore, disimpegno, bagno, camera e un balcone; al piano terzo da un locale sgombero e lavanderia.

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.

L'alloggio è inoltre dotato di impianto di condizionamento con split murali e unità esterne su balcone.

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 5**) 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.

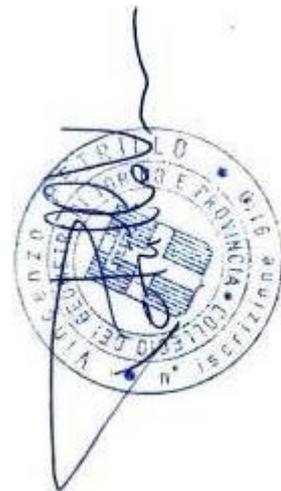
Allo stato attuale gli immobili oggetto di stima risultano così catastalmente identificati:

**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 44 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 177,14 – Via Chivasso n.23 Scala B – Piano T-2-3;



**Bene n.2:**

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

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 26 mappale 989 subalterno 11 – 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 sono sostanzialmente conformi rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi tranne:

- la trasformazione, al piano terzo sottotetto del locale lavanderia in locale bagno con dotazione sanitarie standard (W.C., bidet, doccia, lavabo).

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.

Ai sensi della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio del 09/07/2010, tali modifiche sono ininfluenti ai fini del calcolo della rendita catastale e pertanto non si rende necessario la presentazione di nuova variazione catastale

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



sono le seguenti:

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

Le coerenze per il terzo piano sottotetto sono le seguenti:

- altra unità al piano, vano scala condominiale, altra unità allo stesso 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.

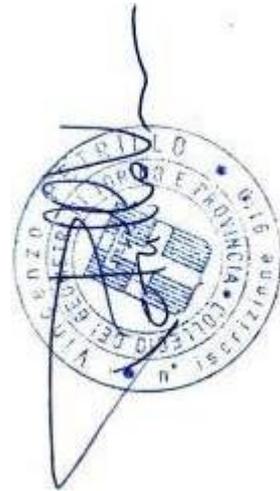
Per il Bene n.2 le coerenze dell'unità immobiliare posta al piano terreno, con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

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

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.

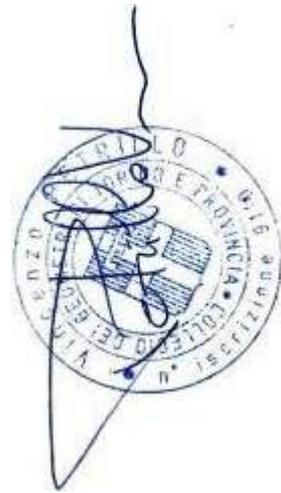
Il Bene n.1 assume:





lizzazione 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 si sono rilevate le seguenti difformità:

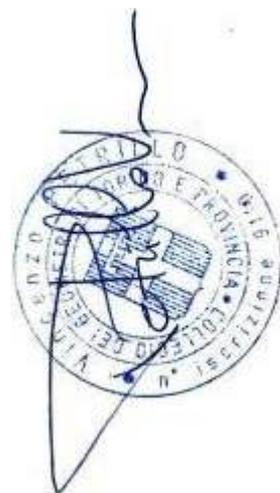
- l'uso del piano sottotetto non abitabile in abitabile adibendo il locale di sgombero in camera da letto/soggiorno;
- la trasformazione del locale lavanderia in locale bagno con dotazione sanitarie standard (W.C., bidet, doccia, lavabo).
- lieve difformità dell'altezza interna del piano terra ad uso autorimessa/cantina da 2,40 mt da progetto a 2,50 mt circa derivante presumibilmente da un adeguamento del piano di campagna.

Ai sensi del DPR 380/01 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di San Benigno C.se, visto lo stato di fatto e le altezze medie rilevate nel piano terzo sottotetto, le difformità circa l'uso dei locali e la trasformazione della lavanderia in bagno non sarebbero sanabili e pertanto occorrerà procedere al ripristino dei luoghi secondo il titolo edilizio autorizzativo.

La difformità relativa all'altezza del piano terra invece 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 relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

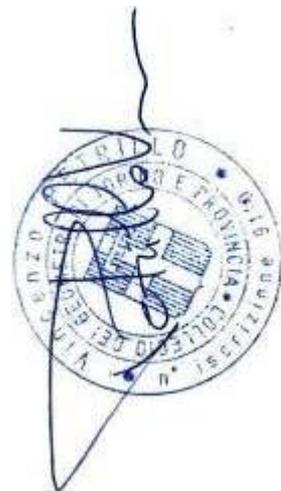
Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

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





rio 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.

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]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Rogante: Notaio Diego PASTORE.

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

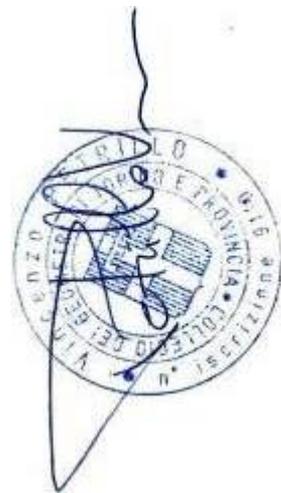
Capitale: € 1.500.000,00

Interesse annuo: 4,5%

Durata: 30 anni

Totale: € 3.000.000,00.

Per il Bene 1 costituente il lotto è stata presentata da ultima, Annotazione di frazionamento in quota della suddetta ipoteca volontaria, trascritta a Torino 2 il 20/07/2011 ai n.ri 5161/30822 derivante da atto notarile a rogito Notaio Diego PASTORE in data 15/07/2011 rep.



43545 racc. 4565. Tale formalità attribuiva all'unità negoziale n.4 (fg.26 n.989 sub 43) una quota ipotecaria di € 200.000,00 e Capitale € 100.000,00.

Per il Bene 2 costituente 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.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

~~~~~

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.

Il perito

Torino, 29 marzo 2024

Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

- 01 verbale
- 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 Ipoteche – formalità.