

MASSIMO BADOLATO

GEOMETRA
C.so Moncalieri, 69
10133 TORINO
Tel. 011 660.60.90
c.f. BDL MSM 55S29 L219E

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI - Fallimentare

- O -

Fallimento: "AAAAAAA AAAAAA AA AAAAAAAAAA" - C.f.

AAAAAAAAAAAA con sede in Torino (R.G. 145/2019).

- O -

Ill.mo Sig. G.D.: **Dott.ssa Carlotta PITTALUGA**

Curatore Fall.re: **Dott.ssa Giulia BISANTI**

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
SUPERFICI.....	3
DESCRIZIONE CATASTALE.....	3
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
TITOLARITÀ ED PROVENIENZA.....	6
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	6
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI.....	8
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	8
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	10
REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	12
PIANO DI VENDITA.....	12
CONCLUSIONI	16
ALLEGATI:	16

- O -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa a quota di proprietà pro-indiviso pari ad 1/2 (unmezzo) di fabbricato di vecchia costruzione ad uso residenziale, magazzino e deposito, sito in Comune di Chivasso (TO) ed ivi con accesso dai civici nn. 137 e 137/A del C.so Galileo Ferraris, insistente su appezzamento di terreno identificato nella mappa del C.T. al n. 166 del Fg. 58, ente urbano della superficie catastale, quindi non misurata in loco, di are 24.74 (2.474 mq).

Si allegano al n. 1 visura ed estratto di mappa del Catasto Terreni, in cui la particella su cui insiste l'edificio, viene evidenziata in colore verde.

Il fabbricato si eleva ad un piano (II f.t.) oltre piano sottotetto e parte di cantinato, la cui composizione viene riportata, in via indicativa, nelle tavole grafiche Catasto Fabbricati che si allegano al n. 2 ed indicativamente:

- 1) al piano terra (I f.t.): locale magazzino, due ripostigli e due latrine - il tutto in pessime condizioni di conservazione, privo di manto di copertura e di parte dei muratura perimetrale verso corte (subalterno n. 1);
- 2) al piano rialzato (I f.t.): alloggio composto da ingresso tre locali e servizio - in pessime condizioni di conservazione (subalterno n. 2);
- 3) al piano rialzato (I f.t.): alloggio composto da ingresso, camera, tinello, cucinino e servizio - attualmente

- occupato da terzi ed in normali condizioni di conservazione (subalterno n. 3);
- 4) al piano primo (II f.t.): alloggio composto da ingresso, due camere, cucina, ripostiglio e servizio - in mediocri condizioni di conservazione (subalterno n. 4);
- 5) al piano primo (II f.t.): alloggio composto da ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio e servizio - in mediocri condizioni di conservazione (subalterno n. 5);
- 6) al piano terra (I f.t.): area a magazzino con struttura in traliccio metallico, priva di manto copertura, pavimentazioni e murature perimetrali verso area di pertinenza da ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio e servizio - in mediocri condizioni di conservazione (subalterno n. 7);
- 7) box in lamiera ad uso deposito (subalterno 8).

Si allegano al n. 3 alcune fotografie delle U.I. e dei fabbricati al loro esterno.

SUPERFICI

Precisando che il trasferimento si intenderà a corpo e non a misura, la superficie commerciale, qui riportata a puro titolo indicativo, calcolata secondo i rapporti mercantili di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138/98, è pari a:

- residenziale ca. mq 328
- magazzini e depositi: ca. mq 610

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente le U.I. si trovano individuate e censite presso l'Ufficio del Territorio di Torino, nel distretto censuario del Comune di Chivasso, come segue:

A) CATASTO FABBRICATI:

1. Foglio 58, numero 166, sub. 1, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria C/2, Classe 1, mq 515, rendita euro 1.254,37;
2. Foglio 58, numero 166, sub. 2, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria A/3, Classe 3, mq 58, vani 3,5, rendita euro 244,03;
3. Foglio 58, numero 166, sub. 3, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria A/3, Classe 3, mq 71, vani 3,5, rendita euro 244,03;
4. Foglio 58, numero 166, sub. 4, C.so G. Ferraris 137/A, piano I, Categoria A/3, Classe 3, mq 91, vani 4,5, rendita euro 313,75;
5. Foglio 58, numero 166, sub. 5, C.so G. Ferraris 137/A, piano I, Categoria A/3, Classe 3, mq 91, vani 5, rendita euro 348,61;
6. Foglio 58, numero 166, sub. 7, C.so G. Ferraris 137, piano T, Categoria C/1, Classe 1, mq 78, rendita euro 193,36;
7. Foglio 58, numero 166, sub. 8, C.so G. Ferraris 137, piano T, Categoria C/2, Classe 2, mq 17, rendita euro 49,17.

Il tutto, in corpo unico posto, in senso orario partendo da Nord, con riferimento alla mappa Catasto Terreni, alle seguenti coerenze: mappali 167, 193, 687, 531 e 117 tutti del Fg. 58.

Si allegano:

- al n. 01 estratto di mappa e visura C.T.;
- al n. 02 schede planimetriche Catasto Fabbricati;
- al n. 04 visure Catasto Fabbricati.

- 0 -

In base ai sopralluoghi effettuati, si è verificata la non conformità fra l'attuale situazione dei luoghi e la rappresentazione riportata nelle schede grafiche del Catasto Fabbricati, in parte predisposte direttamente dall'Agenzia delle Entrate, riguardanti le partizioni interne del fabbricato residenziale e la planimetria del deposito di cui al sub. 7, oggetto del N.O. 27/1968, i cui estratti progettuali vengono allegati al n. 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante i sopralluoghi effettuati ed in base alla documentazione resa consultabile allo scrivente dalla società fallita, si è rilevato che gli immobili oggetto del presente lotto, risultavano liberi e nella piena disponibilità della Procedura ed occupati da alcuni arredi e suppellettili in pessimo stato di conservazione i quali, laddove non vengano asportati gli Organi della Procedura in data antecedente

l'aggiudicazione, devono intendersi trasferiti con il complesso immobiliare, restando a carico della parte aggiudicataria l'onere di un loro eventuale sgombero e smaltimento. L'unica unità immobiliare che risultata occupata, a quanto afferma la proprietà senza titolo, è quella sita al piano rialzato e posta alla destra del vano scala della palazzina residenziale, individuata al C.F. al Fg. 58, n. 166 sub. 3.

TITOLARITÀ ED PROVENIENZA

L'immobile è attualmente di proprietà di:

■ **AAAAAAA AAAAAA AA AAAAAAAAAAAAAA**, con sede in Torino Via AAAA n. AA, C.f. AAAAAAAAAAAAAA - Dichiarata fallita;

pervenuta alla società fallita in forza del seguente atto:

- **05.02.1993:** atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto FERRETTI di Chivasso Rep. 73877/5483, trascritto presso l'A.d.E. Sezione Pubblicità Immobiliare di Toerino2 in data 02.03.1993 ai nn. rg./rp. 5813/4206. Si allegano copia dell'atto e della relativa nota al n. 5;
- **18.03.1994:** atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO di Torino Rep. 125257/53432, trascritto presso l'A.d.E. Sezione Pubblicità Immobiliare di Asti in data 18.04.1994 ai nn. rg./rp. 2800/2050. Si allegano copia dell'atto e della relativa nota al n. 6;

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Aggiornamento Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Asti al 16.12.2019:

a) Nota di iscrizione rp/rg 50474/10634 del 16/12/2010:

TITOLO: Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di
mutuo Not De Leo 13.12.2010 Rep. 155525;

FAVORE: BBBB BBBB BBBB BB BBBB BBBB BBB BBB BBBB
con sede in BBBB- C.f. BBBB BBBB;

CONTRO: AAAAAA AAAAA C.f. AAAAAAAAAA;

CAPITALE: € 1.130.000,00

ISCRIZIONE: € 2.260.000,00

***N.B. da annotarsi limitatamente a quanto forma oggetto di
trasferimento***

b) Nota di iscrizione rp/rg 43520/6480 del 14/12/2012:

TITOLO: Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo
Tribunale di Busto Arsizio Rep. 3968/4 del
27.07.2012;

FAVORE: BBBB BBBB BBBB BB BBBB BBBB BBB BBB BBBB
con sede in Sondrio- C.f. BBBB BBBB;

CONTRO: AAAAAA AAAAA C.f. AAAAAAAAAA;

CAPITALE: € 4.618.765,01

ISCRIZIONE: € 4.965.134,34

***N.B. da annotarsi limitatamente a quanto forma oggetto di
trasferimento***

c) Nota di trascrizione rp/rg 33856/23781 del 02.08.2019:

TITOLO: Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale

Torino;

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI del FALLIMENTO AAAAAAA AAAAAA

AA AAAAAAAAAAAAAA;

CONTRO: AAAAAAA AAAAAA AA AAAAAAAAAAAAAA C.f. AAAAAAAAAAAAAA;

N.B. da annotarsi limitatamente a quanto forma oggetto di trasferimento

- 0 -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento agli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di Asti, l'immobile non è oggetto dei vincoli, limiti, obblighi e servitù se non quelli nascenti dai titoli di provenienza di cui si rimanda la lettura e che si allegano alla presente relazione ai nn. 5 e 6 a formarne parte integrante e sostanziale.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di verifica effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chivasso ed alla documentazione di cui lo stesso ufficio ha consentito la consultazione, si è accertato che la costruzione degli edifici è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla Osta n. 61/1965 del 20.04.1965 per casa di civile abitazione. Si allega al n. 9 estratto della documentazione edilizia;

- Nulla Osta n. 107/1965 del 14.06.1965 per capannone. Si allega al n. 8 estratto della documentazione edilizia;
- Nulla Osta n. 27/1968 del 08.02.1968 per tettoia ad uso magazzino. Si allega al n. 7 estratto della documentazione edilizia;

Dal confronto fra le rappresentazioni grafiche progettuali e lo stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti difformità non ostantive al trasferimento poiché non classificabili, ad avviso dello scrivente, come totali od essenziali:

- a) Realizzazione di balconcino interno al perimetro dell'edificio residenziale sul lato Est dell'edificio e conseguente modificazione di prospetto;
- b) Realizzazione, al piano primo di unico balcone interno al perimetro dell'edificio sul lato Sud dell'edificio con ampliamento dello stesso a creare sbalzo sul piano sottostante e conseguente modificazione perimetrale e di prospetto;
- c) Realizzazione, al piano primo, di ampliamento sul lato Nord dell'edificio con coprendo parte della superficie in progetto prevista a balcone e conseguente modificazione perimetrale e di prospetto, anche sul lato Ovest;
- d) Diversa disposizione interna dei locali della parte residenziale;

La presenza di box da cantiere antistante il lato Ovest è da considerarsi, viceversa, come difformità totale e pertanto

ostativa al trasferimento e non mantenibile ex L. 380/20021 anche per il fatto che non rispetta la normativa applicabile in punto alle distanze legali dai confini s dovrà perciò essere rimosso a cura e spese di parte aggiudicataria.

Dell'incidenza economica delle difformità descritte si è tenuto debito conto nella quantificazione del valore da porsi a base d'asta.

Parte aggiudicataria dovrà rendersi edotta della presenza di difformità edilizie, anche ostative al trasferimento, come sopra descritte dichiarando di aver preso compiuta visione della presente relazione e dei suoi allegati, ed avere in tal senso assunto altresì, personalmente od avvalendosi di professionisti di propria fiducia, tutte le ulteriori informazioni ritenute utili per la valutazione della convenienza all'acquisto della quota indivisa del compendio immobiliare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle indagini effettuate presso il SIPEE, lo scrivente può affermare che per l'immobile oggetto del presente lotto non sono stati redatti Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

CRITERI DI VALUTAZIONE

Considerate le pessime condizioni di manutenzione di edifici ed impianti, la mancanza del manto di copertura nella parte di depositi e magazzini ed infine stante l'ordinarietà delle

strutture si è ritenuto corretto ricondurre la valutazione a parametri statistici di mercato.

Svolte quindi tali considerazioni, con riguardo ai sopralluoghi esperiti, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato, si è quantificato il ricercato valore, a corpo in complessivi € 193.210,00 che si ritiene di arrotondare ad € **193.000,00** dicesi **euro centonovantatremila virgola zero zero.**

A questo punto occorre individuare il valore della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (unmmezzo). Premesso che l'unità immobiliare potrebbe risultare divisibile affrontando però rilevanti costi per la divisione degli impianti e stante l'interesse palesato dai comproprietari a valutarne l'eventuale acquisizione, si è creduto corretto quantificare il valore di quota indivisa adottando comunque una certa prudenza posto che si tratta di quota materialmente non definita che risulta comunque di scarsa appetibilità da parte di eventuali persone disposte ad acquisirne la comproprietà.

Lo scrivente, quindi, in base a questa particolare circostanza ha ritenuto di adottare non solo criteri estimativi prudenziali ma di contenere pure la quota indivisa ad un valore inferiore del 15% a quello puramente matematico e quindi:

per l'intero e complessivi	€	193.000,00
valore matematico della quota (1/2)	€	96.500,00
riduzione del 15%	€	14.475,00

valore ridotto della quota € 82.025,00
che si ritiene di arrotondare ad € 82.000,00 dicesi **euro ottantaduemila virgola zero zero.**

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento è da assoggettarsi ad I.v.a., se dovuta, nella misura per legge prevista.

PIANO DI VENDITA

In Comune di Chivasso, provincia di Torino, con accesso dal Corso Galileo Ferraris n. 137, ragioni di piena proprietà pari ad 1/2 (unmezzo) pro-indiviso di fabbricato di vecchia costruzione ad uso residenziale, magazzino e deposito, insistente su appezzamento di terreno identificato nella mappa del C.T. al n. 166 del Fg. 58, ente urbano della superficie catastale, quindi non misurata in loco, di are 24.74 (2.474 mq).

Il fabbricato si eleva ad un piano (II f.t.) oltre piano sottotetto e parte di cantinato, la cui composizione è la seguente:

- 1) al piano terra (I f.t.): locale magazzino, due ripostigli e due latrine - il tutto in pessime condizioni di conservazione, privo di manto di copertura e di parte dei muratura perimetrale verso corte (subalterno n. 1);
- 2) al piano rialzato (I f.t.): alloggio composto da ingresso tre locali e servizio - in pessime condizioni di conservazione (subalterno n. 2);

- 3) al piano rialzato (I f.t.): alloggio composto da ingresso, camera, tinello, cucinino e servizio - attualmente occupato da terzi ed in normali condizioni di conservazione (subalterno n. 3);
- 4) al piano primo (II f.t.): alloggio composto da ingresso, due camere, cucina, ripostiglio e servizio - in mediocri condizioni di conservazione (subalterno n. 4);
- 5) al piano primo (II f.t.): alloggio composto da ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio e servizio - in mediocri condizioni di conservazione (subalterno n. 5);
- 6) al piano terra (I f.t.): area a magazzino con struttura in traliccio metallico, priva di manto copertura, pavimentazioni e murature perimetrali verso area di pertinenza da ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio e servizio - in mediocri condizioni di conservazione (subalterno n. 7);
- 7) box in lamiera ad uso deposito (subalterno 8).

Attualmente le U.I. si trovano individuate e censite presso l'Ufficio del Territorio di Torino, nel distretto censuario del Comune di Chivasso, come segue:

A) CATASTO FABBRICATI:

1. Foglio 58, numero 166, sub. 1, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria C/2, Classe 1, mq 515, rendita euro 1.254,37;
2. Foglio 58, numero 166, sub. 2, C.so G. Ferraris 137/A,

piano T, Categoria A/3, Classe 3, mq 58, vani 3,5,
rendita euro 244,03;

3. Foglio 58, numero 166, sub. 3, C.so G. Ferraris 137/A,
piano T, Categoria A/3, Classe 3, mq 71, vani 3,5,
rendita euro 244,03;

4. Foglio 58, numero 166, sub. 4, C.so G. Ferraris 137/A,
piano I, Categoria A/3, Classe 3, mq 91, vani 4,5,
rendita euro 313,75;

5. Foglio 58, numero 166, sub. 5, C.so G. Ferraris 137/A,
piano I, Categoria A/3, Classe 3, mq 91, vani 5, rendita
euro 348,61;

6. Foglio 58, numero 166, sub. 7, C.so G. Ferraris 137,
piano T, Categoria C/1, Classe 1, mq 78, rendita euro
193,36;

7. Foglio 58, numero 166, sub. 8, C.so G. Ferraris 137,
piano T, Categoria C/2, Classe 2, mq 17, rendita euro
49,17.

Il tutto si trova posto, in corpo unico posto ed in senso orario partendo da Nord, con riferimento alla mappa Catasto Terreni, alle seguenti coerenze generali: mappali 167, 193, 687, 531 e 117 tutti del Fg. 58.

La quota di comproprietà dell'immobile pervenne all'attuale proprietà in forza di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO di Torino Rep. 125257/53432, trascritto presso l'A.d.E. Sezione

Pubblicità Immobiliare di Asti in data 18.04.1994 ai nn. rg./rp. 2800/2050.

L'edificazione dei fabbricati risulta realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta n. 61/1965 del 20.04.1965;
- Nulla Osta n. 107/1965 del 14.06.1965;
- Nulla Osta n. 27/1968 del 08.02.1968;

Parte aggiudicataria si rende edotta della presenza di difformità edilizie, anche ostantive al trasferimento, meglio descritte nell'elaborato peritale di stima depositato in atti e di cui dichiara di aver preso compiuta visione ed avere in tal senso assunto tutte le ulteriori informazioni ritenute utili per la valutazione della convenienza all'acquisto della quota indivisa del compendio immobiliare.

L'aggiudicatario prende atto che le U.I. non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e sono prive di Certificati di conformità (Di.CO.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti.

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, 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 evidenziato nell'elaborato

peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Torino.

Prezzo da porsi a base d'asta € 82.000,00

CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni ed ai sopralluoghi eseguiti, alle sessioni di accertamento presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco nonché richiamando quanto sopra dettagliatamente esposto nel corso della relazione, oltre gli allegati grafici e documentali alla presente relazione, lo scrivente ritiene di evadere il mandato richiamando quanto sopra esposto.

Tanto si è ritenuto porre all'attenzione dell'Ill.mo Sig. G.D. ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Torino, 19 marzo 2021

Il Perito estimatore

(Geom. Massimo BADOLATO)

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa e visura C.T.;
2. Planimetrie C.F. in scala 1:200;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure C.F.;
5. Atto compravendita FERRERI Rep. 73877/5483 e nota TR 4206-1993;
6. Atto fusione MAROCCO Rep. 125257 del 18.03.1994;
7. N.O. 27-1968;
8. N.O. 107-1965;
9. N.O. 61-1965.