

**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**Perizia di stima dei beni immobili**  
**del Concordato Preventivo n. 1/2001**  
**Cespiti in Via Alcide De Gasperi n. 3 -**  
**TROFARELLO**

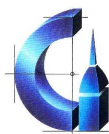
Concordato Preventivo n° 1/2001

**Giudice Delegato**

**Dott.ssa Vittoria NOSENGO**

**PREMESSO:**

- **che** con sentenza del 18/04/2001 depositata in Cancelleria veniva emesso Decreto di Ammissione Concordato Preventivo della Società [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in TORINO – C.F.: [REDACTED] con nomina a Giudice Delegato della **Dott.ssa Vittoria NOSENGO** ed il Liquidatore Giudiziale Dott. **Filiberto FERRARI LORANZI** con studio in TORINO – Casalis n. 49 - tel. 011/44.73.790
- **che** lo scrivente, **geom. Piero GROSSO**, con studio in Via Beaumont n°19 TORINO - tel. 011-434.55.75 - fax. 011-434.59.23 – e-mail: [p.grosso@beaumont19.it](mailto:p.grosso@beaumont19.it) iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili di proprietà della società, caduti nel concordato preventivo;



Collegio Geometri Torino

- **che** sono caduti nel concordato preventivo i seguenti beni immobili di proprietà della società ubicati nei seguenti Comuni:

COMUNE	INDIRIZZI
VENTIMIGLIA	Corso Montecarlo n. 53
FINALE LIGURE	Appezzamenti di terreno
RIO NELL'ELBA (LI)	Via della Valle
SESTRIERE (TO)	Via Monte Rotta
SESTRIERE (TO)	Via Possetto n. 1
SESTRIERE (TO)	Borgata Champlas Du Col
ORBASSANO (TO)	Via Gramsci n. 36
ORBASSANO (TO)	Via Riesi n. 12
TROFARELLO (TO)	Via Alcide De Gasperi n. 3

- **che** lo scrivente perito ha depositato sul PCT le relazioni immobiliari in data 08/02/2021 – 09/02/2021 – 10/02/2021 anche rilevando mancate volturazioni catastali a suo tempo non eseguite che generano titolarità *virtuali* ma *non reali*;
- **che** lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare ulteriori accertamenti per individuare i vari immobili indicati nelle relazioni immobiliari e Comuni citati nei precedenti punti;
- **che** la presente perizia riguarda gli immobili ubicati in **TROFARELLO (TO) – Via Alcide De Gasperi n. 3.**

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 documentazione 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 nel Fallimento (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 nel fallimento (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 fallimento;**

**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; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;**

**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 trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito 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.**



## PERIZIA DI STIMA



**A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (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 dell'immobile**

#### **Proprietà superficaria di n. 7 box ubicati in TROFARELLO (TO) – Via Alcide de Gasperi n. 3**

I cespiti immobiliari oggetto di stima - in proprietà superficaria per la durata di 99 anni con decorrenza dal 28/04/1995 - sono ubicati nel comune di TROFARELLO (TO) – Via Alcide de Gasperi n. 3.

Il complesso immobiliare in cui sono ubicati i cespiti oggetto di stima è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale con due scale, elevato a quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto mansardato ed un piano interrato ad uso autorimesse e cantine.

Il fabbricato ha una struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, muri perimetrali in paramano, muri interni in mattoni semi-pieni.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da sette autorimesse ubicate nel piano interrato.

Le autorimesse sono dotate di porte basculanti.

Dalle informazioni assunte si è potuto accertare che alcuni proprietari hanno trasformato il diritto di superficie in piena proprietà con atto di acquisizione dal Comune di Trofarello.

Inoltre si è rilevato che la Convenzione del 28/04/1995 di cui infra, con la quale la società poi in concordato acquisiva la proprietà superficaria delle aree dove è stato realizzato il fabbricato, ha durata trentennale e pertanto la sua scadenza è prevista per il 27/04/2025.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispongono i vari cespiti siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti sono a cura e spese dell'aggiudicatario.

**(Allegato fotografico).**



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

**Titolarità e provenienza nel ventennio in capo alla società fallita:**

Il diritto di superficie per la durata di 99 anni dei terreni sui quali sono stati realizzati gli immobili pervenne alla società [REDACTED] [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Atto di convenzione con il Comune di TROFARELLO stipulato con il Notaio Placido ASTORE in data 28/04/1995 rep. 320786/38288 (Trascrizione ai n.ri 14033/9990 del 12/05/1995);
- Atto di trasformazione di società stipulato a rogito Notaio Placido ASTORE in data 23/07/1999 rep. 353646/43673 (Trascrizione ai n.ri 37550/23713 del 20/10/1999).

Con tale atto la società “ [REDACTED]

██████████” variò la ragione sociale da SPA a SRL.

**(Vedasi Allegato n. 01).**

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 i cespiti oggetto di stima risultano così identificati:

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di TROFARELLO:**

- Catasto Fabbricati:
  - Foglio 5 n. 1061 subalterno 2 – area urbana – Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano T;
  - Foglio 5 n. 1061 subalterno 31 – Categoria C/6 – Classe 2 – 25 mq – Superficie Catastale 28 mq – Rendita € 140,73 – Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;
  - Foglio 5 n. 1061 subalterno 35 – Categoria C/6 – Classe 2 – 25 mq – Superficie Catastale 27 mq – Rendita € 140,73 – Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;
  - Foglio 5 n. 1061 subalterno 36 – Categoria C/6 – Classe 2 – 25 mq – Superficie Catastale 28 mq – Rendita € 140,73 – Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;
  - Foglio 5 n. 1061 subalterno 40 – Categoria C/6 – Classe 2 – 25 mq – Superficie Catastale 28 mq – Rendita € 140,73 – Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;

- Foglio 5 n. 1061 subalterno 41 – Categoria C/6 – Classe 2 –  
25 mq – Superficie Catastale 28 mq – Rendita € 140,73 –  
Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;
- Foglio 5 n. 1061 subalterno 42 – Categoria C/6 – Classe 2 –  
25 mq – Superficie Catastale 27 mq – Rendita € 140,73 –  
Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;
- Foglio 5 n. 1061 subalterno 43 – Categoria C/6 – Classe 2 –  
25 mq – Superficie Catastale 27 mq – Rendita € 140,73 –  
Via Alcide De Gasperi n. 3 – Piano S1;

**(Vedasi Allegato n. 02).**

### Conformità catastale

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 sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi (**vedasi allegato n° 02**).

#### A.3) coerenze;

### Coerenze

Le coerenze, con espresso riferimento alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- Box subalterno 31: intercapedine, box n. 2, passaggio comune, box n. 4;
- Box subalterno 35: intercapedine, box n. 6, passaggio comune, box n. 8;



- Box subalterno 36: intercapedine, box n. 7, passaggio comune, box n. 9;
- Box subalterno 40: intercapedine, box n. 11, passaggio comune, box n. 13;
- Box subalterno 41: intercapedine, box n. 12, passaggio comune, box n. 14;
- Box subalterno 42: intercapedine, box n. 13, passaggio comune, box n. 15;
- Box subalterno 43: intercapedine, box n. 14, passaggio comune, scala ed intercapedine.


**(Vedasi Allegato n. 02).**

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

### **Servitù – vincoli**

Dall'esame della documentazione fornita e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevati, per quanto ancora cogenti, i seguenti vincoli/servitù/regolamenti di condominio:


- Convenzione Edilizia con il Comune di TROFARELLO stipulato con il Notaio Placido ASTORE in data 28/04/1995 rep. 320786/38288 (Trascrizione ai n.ri 14033/9990 del 12/05/1995);
- Regolamento di Condominio stipulato a rogito Notaio ASTORE Placido stipulato in data 05/06/1998 rep. 344591/42187 – **(vedasi Allegato n. 03).**



**A.5) esistenza dell’attestato di prestazione energetica dell’immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell’attestato;**

### **Certificazione Energetica**


Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non sono assoggettate alla redazione delle certificazioni energetiche.



**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**

Dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni assunte si è rilevato che le unità immobiliari sono libere e nella disponibilità della procedura.



**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 che hanno autorizzazione la ristrutturazione del fabbricato originario:

- Concessione Edilizia n. 32/95 del 18/05/1995 (**vedasi Allegato n. 04.1**);
- D.I.A. prot. 1299 del 04/02/1997 in variante alla concessione n. 32/95 (**vedasi Allegato n. 04.2**);
- Agibilità n. 10/1997 (**vedasi Allegato n. 04.3**).

Esaminati i vari provvedimenti edilizi, lo scrivente consulente tecnico ha potuto accertare che le unità nel loro complesso sono sostanzialmente conformi ai provvedimenti edilizi rilasciati.

Il piano autorimesse è assoggettato alla normativa “prevenzione incendi”, per tale aspetto non è stato individuato il relativo certificato che, qualora non sia più in corso di validità, dovrà essere oggetto di verifica / rinnovo / adeguamenti / ecc. da parte dell'amministrazione condominiale a cura e spese pro quota degli aggiudicatari.

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.

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 a cui si è aggiunto l'effetto del *lockdown* attuato per contenere gli effetti dell'emergenza sanitaria mondiale causata dal *COVID-19* nonché delle successive limitazioni imposte alle varie attività per la loro ripresa senza previsione temporale sulla loro durata, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato degli immobili in complessivi **€ 102.000,00** e precisamente:

Compromesso	Identificativo box sulla planimetria del Regolamento di Condominio	FG	N	SUB	CAT	PIANO	MQ	STIMA
	n. 3	5	1061	31	C/6	S1		15.000,00

	n. 7			35	C/6	S1		15.000,00
Oggetto di Compromesso del 10/12/1999	n. 8			36	C/6	S1		15.000,00
	n. 12			40	C/6	S1		15.000,00
Oggetto di compromesso del 03/12/1999	n. 13			41	C/6	S1		15.000,00
	n. 14			42	C/6	S1		15.000,00
	n. 15			43	C/6	S1		12.000,00
<b>TOTALE STIMA</b>								<b>102.000,00</b>

**C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito 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.**

### **Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli**

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di TORINO 2:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 29/12/2015 ai n.ri 46207/7455 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 02/01/1996 ai n.ri 51/5**

Derivante dalla concessione di un mutuo stipulato con atto a rogito Notaio Placido ASTORE in data 29/12/1995 rep. 326464/39146.

Favore: Istituto Bancario San Paolo di Torino – Società per  
Azioni con sede a Torino (C.F. 06210280019)

Contro:

Capitale: € 51.645,69

Totale: € 154.937,07

TROFARELLO

Foglio 5 n. 1061 subalterni 35-36-40-41-42-43

- **Ammissione al Concordato Preventivo trascritto in data 13/07/2001 ai n.ri 26368/17277**

Decreto di ammissione al concordato preventivo emesso dal  
Tribunale di Torino in data 18/04/2001 rep. 1/1.

Favore: Massa dei creditori del Concordato Preventivo

Contro:

in liquidazione con sede in Torino (C.F.

TROFARELLO

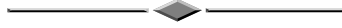
Foglio 5 n. 1061 subalterni 31-35-36-40-41-43-42

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

Con Osservanza.

Torino, 11 febbraio 2022

geom. Piero GROSSO



**Allegati:**

- 01 Atto provenienza
- 02 Catasto
- 03 Regolamento di Condominio
- 04.1 Concessione n. 32\_1995
- 04.2 DIA in variante del 04.02.1997
- 04.3 Agibilità 10\_1997
- 05 Formalità pregiudizievoli
- Allegato fotografico