

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 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 superficiaria di n. 7 box ubicati in TROFARELLO (TO) – Via Alcide de Gasperi n. 3

I cespiti immobiliari oggetto di stima - in **proprietà superficiaria 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] 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
TOTALE STIMA								102.000,00

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