

LOTTI 2, 3, 4

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimenti

Fall. N. 27/2021

Fallimento: _____ S.p.A. nonché

dei soci illimitatamente responsabili _____

Giudice Delegato: **Dott.ssa Meri PAPALIA**

Curatore: **Avv. Alberto FRASCA'**

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore nella Procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

QUARTA RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

La presente perizia ha per oggetto tre locali ad uso autorimessa ubicati nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Monte Nero n. 1. Nella determinazione del valore venale di stima, il sottoscritto ha utilizzato criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, di manutenzione e della disponibilità.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

Piena proprietà di tre autorimesse compendiate nel complesso residenziale situato nel Comune di **Settimo Torinese (TO)**, Via Monte Nero n. 1.

- Autorimessa: Foglio **32** particella **1571** sub **95** – Via Monte Nero n. 1
piano S1, cat. C/6 - cl. 3 – consistenza m² 12 – sup. catastale
totale m² 13 – R.C. € 53,30 (Allegato 5/A).

C) DESCRIZIONE

Le autorimesse in esame, sono compendiate in un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica elevati a tre e quattro piani fuori terra oltre a sottotetto con il piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse il tutto edificato agli inizi degli anni 2000.

Alle autorimesse si perviene percorrendo una strada laterale, che si origina all'incrocio tra Via Carso e Via Monte Nero, da cui si origina la rampa di accesso alla corsia veicolare. L'ingresso è protetto da cancello metallico dotato di apertura elettrica.

Internamente le unità immobiliari in esame presentano sostanzialmente le stesse caratteristiche e precisamente:

- pavimento in battuto di cemento carrabile;
- pareti in blocchi di cls a vista;
- soffitto in cemento a vista grezzo;
- portone metallico di tipo "basculante".

Ciscuna autorimessa è dotata dell'illuminazione interna.

Si segnala che l'altezza interna dei box risulta di circa cm 250 all'ingresso, per la presenza di una trave in c.a., con la restante porzione di circa cm 290.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari è buono.

Nell'Allegato 10) sono riportate delle riprese fotografiche delle unità immobiliari oggetto di stima e del complesso residenziale.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Settimo Torinese è stata presentata domanda di accesso agli atti. Lo scrivente è in attesa di ricevere la documentazione edilizia riguardante le unità immobiliari in esame. Nel contempo dalle ricerche ipotecarie e dalla lettura degli atti di provenienza (Allegati 6/A-B) risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 7391 del 21/01/2000 per la costruzione di complesso residenziale;
- Concessione Edilizia in Variante alla n. 7391 del 12/06/2001.

Pertanto, ci si riserva di produrre un'integrazione di perizia che attesti la precisa situazione dello stato urbanistico delle unità immobiliari allorquando l'Ufficio tecnico comunale si renderà disponibile per una consultazione esaustiva delle pratiche edilizie richieste.

Situazione catastale

Nella rappresentazione grafica del box sub 91 sono state omesse delle riseghe presenti sulla parete a sx entrando nel box (Allegato 7).

F) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data della dichiarazione di fallimento (19/10/2021) le unità immobiliari risultavano di proprietà dei Sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 21/10/2003 a rogito Notaio Felice Rossi in Torino, rep. 48120/15468 e trascritto a Torino 2 il 25/10/2003 ai nn. 47937/32282 (Allegato 6/A) dall'Impresa S.p.A. (Con questo atto vengono acquistate le autorimesse subalterni **91 e 95**)
- atto di compravendita del 16/09/2004 a rogito Notaio Stefano De Giovanni in Torino, rep. 2036/220 e trascritto a Torino 2 il 29/09/2004 ai nn. 45965/30349 (Allegato 6/B) dall'Impresa S.p.A. (Con questo atto viene acquistata l'autorimessa sub **90**)

costruttrice del compendio immobiliare acquistò a maggior corpo il terreno con atto di compravendita del 22/12/1999 a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli, rep. 38234 e registrato a a Torino il 10/01/2000 al n. 231.

D) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI , VINCOLI, USI ED ONERI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono soggette alle prescrizioni contenute:

- negli atti di provenienza (nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato) e precisamente:
 - atto del 21/10/2003 a rogito Notaio Felice Rossi in Torino, rep.

- 48120/15468 e trascritto a Torino 2 il 25/10/2003 ai nn. 47937/32282 (Allegato 6/A)
- atto del 16/09/2004 a rogito Notaio Stefano De Giovanni in Torino, rep. 2036/220 e trascritto a Torino 2 il 29/09/2004 ai nn. 45965/30349 (Allegato 6/B)
 - nell'atto di compravendita del 22/12/1999 a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli, rep. 38234 e registrato a a Torino il 10/01/2000 al n. 231;
 - della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Settimo Torinese con atto a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli in data 23/12/1999 rep. 38247, registrato a Torino il 10/01/2000 al n. 145;
 - della Convenzione stipulata con il Comune di Settimo Torinese con atto a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli in data 23/12/1999 rep. 38248, registrato a Torino il 10/01/2000 al n. 146;
 - del Regolamento di Condominio del complesso immobiliare e relativa scrittura di privata di deposito autenticata dal Notaio Felice Rossi in data 23/10/2002, rep. 47159/15005, registrata presso l'Ufficio del Registro di Torino 1 – Atti Privati in data 11/11/2002 al n. 2779.

Infine non è stata reperita documentazione attestante la sussistenza di usi civici, censi o livelli gravanti sul sedime dell'immobile oggetto di stima.

G) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore degli immobili sulla base dei correnti prezzi unitari medi di mercato praticati nella zona di riferimento per unità immobiliari assimilabili a quelle in esame.

I suddetti valori sono stati opportunamente comparati con le unità in esame per quanto attiene:

- lo stato attuale con riferimento all'aspetto manutentivo, di conservazione e degli interventi di ripristino;
- l'ubicazione, la consistenza e la distribuzione planimetrica interna, la "pezzatura";
- la disponibilità di cui al paragrafo G).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte le unità immobiliari sono state stimate a corpo come segue:

- Autorimessa (sub 90):	€ 10.000,00
- Autorimessa (sub 91):	€ 10,000,00
- Autorimessa (sub 95):	<u>€ 10.000,00</u>
Totale	€ 30.000,00

Tale valore si suggerisce come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali fatto salvo l'esito dell'accertamento urbanistico delle pratiche edilizie da visionare.

H) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dagli accertamenti eseguiti e per quanto a conoscenza del relazionante si rileva che gli immobili risultano locati e precisamente:

- autorimessa sub **90** è locata al [redacted] a forza di contratto di locazione verbale stipulato in data 01/03/2021 con scadenza al 28/02/2025. Il canone mensile è pari ad € 70,00. Il contratto è stato registrato a Chivasso il 19/03/2021 al n. 000818/serie 3T (Allegato 8/A);
- autorimesse sub **91** e **95** sono locate al Sig. [redacted] a forza di contratto di locazione verbale stipulato in data 01/03/2021 con scadenza al 28/02/2025. Il canone mensile per ciascuna autorimessa è pari ad € 70,00. Il contratto è stato registrato a Chivasso il 5/03/2021 al n. 000682/serie 3T (Allegato 8/B).

D) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria RR.II di Torino 2 sugli immobili in esame risulta gravare la seguente trascrizione pregiudizievole (Allegato 9):

Trascrizioni

1) In data 10/11/2021 ai nn. 50443/36592

Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento [redacted] n.c. [redacted] to

([redacted])

contro

[redacted] a [redacted]

c. [redacted] s. [redacted]

[redacted] o, [redacted]

(Si segnala che la presente formalità oltre a colpire le unità immobiliari in esame interessa anche altre unità).

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese 28 Ottobre 2023

Il Perito Estimatore
(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Elaborato planimetrico
- 3/A-B) Visura e planimetria catastale Aurorimessa Sub 90
- 4/A-B) Visura e planimetria catastale Autorimessa Sub 91
- 5/A-B) Visura e planimetria catastale Autorimessa Sub 95
- 6/A) Copia atto provenienza del 21/10/2003
- /B)) Copia atto provenienza del 16/09/2004
- 7) Planimetria catastale Sub 91 con difformità
- 8/A-B) Copia contratti di locazione
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Documentazione fotografica

si segnala che la presente formula viene colata in ogni imballaggio

in esatta misura anche dopo l'uso.