

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Fallimento n° 186/2019

**XXXX s.n.c.
di YYYYYYYYY Danilo& C.
e in proprio di YYYYYYYYY Danilo e
YYYYYYYYYY Michelangelo**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Manuela MASSINO

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE NEI COMUNI DI
BALANGERO (TO)
LANZO TORINESE (TO)**

INCARICO

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie su tutto il territorio nazionale in capo alla società ed ai soci falliti,

dalle quali è emersa l'esistenza di formalità (trascrizioni ed iscrizioni) presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2.

L'esame delle formalità ipotecarie ha consentito di appurare che:

- il fallito YYYYYYYYY Danilo è proprietario, in comunione legale dei beni con il coniuge non fallito, di una unità abitativa sita nel comune di Balangero (TO);
- il fallito YYYYYYYYY Michelangelo è proprietario di una unità abitativa e di un locale ad uso magazzino siti nel comune di Lanzo Torinese (TO).

Dell'esito degli accertamenti patrimoniali è stato reso edotto il Curatore con relazione analitica e contestuale giudizio estimativo su base documentale, trasmessa in data 31.10.2019.

Non appena disponibile copia conforme della Sentenza dichiarativa di Fallimento, ne è stata predisposta la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 e sono stati nel contempo espletati ulteriori accertamenti di natura documentale presso:

- il Catasto di Torino, con acquisizione di estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure e planimetrie delle entità immobiliari;
- l'Agenzia delle Entrate (Uffici territoriali di Torino 1, Torino 3 e Ciriè), con acquisizione di copia di contratti di locazione stipulati dai falliti anteriormente alla dichiarazione di fallimento;
- lo Studio del Notaio Sandra Beligni, con acquisizione di copia del titolo di provenienza dell'immobile sito in comune di Balangero;
- gli Uffici Tecnici dei Comuni di Balangero e Lanzo Torinese, con acquisizione di copia di pratiche edilizie messe a disposizione dai rispettivi tecnici incaricati.

Al completamento delle verifiche documentali sono stati infine espletati sopralluoghi all'interno di tutte le entità immobiliari acquisite all'attivo fallimentare, per la verifica dello stato conservativo dei locali oltreché per rilievi di natura geometrica e fotografica.

Per il locale ad uso magazzino ubicato nel comune di Lanzo Torinese lo scrivente aveva segnalato l'impossibilità di accedere all'interno dei locali; la Curatela si è quindi attivata nella ricerca del fabbro che è stata tuttavia interrotta dall'emergenza sanitaria ed il conseguente periodo di lockdown. Al riavvio dell'attività, l'iter autorizzato è proseguito sino a quando è stato dato avvio all'intervento di un fabbro per l'apertura della serratura di ingresso, avvenuta soltanto in data 27 luglio 2020 con conseguente verifica dello stato dei luoghi e rilievo geometrico e fotografica del locale.

Completati tutti i distinti accertamenti documentali presso i Pubblici Uffici ed espletati i sopralluoghi all'interno dei vari locali, lo scrivente procede di seguito alla seguente

TRATTAZIONE

Considerate la differente ubicazione, destinazione e la diversa natura delle entità immobiliari oltreché in funzione di una più agevole futura alienazione, lo scrivente procede ad una trattazione per lotti, secondo il seguente schema:

➤ LOTTO N. 1: Comune di Balangero (TO) - Porzione di fabbricato

abitativo.

- LOTTO N. 2: Comune di Lanzo Torinese (TO) - Unità abitativa e locale ad uso magazzino.

▯▯▯▯▯▯

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Sotto il profilo estimativo, lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Per un'analisi del significato del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, si richiamano, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (EU) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della"*

quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 1

Quota di ½ di piena proprietà

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Balangero (TO) - Via Raineri n. 16 (già n. 7).

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di fabbricato di civile abitazione articolata su due piani (primo e sottotetto) collegati da scale interna ed esterna, composta da:

- piano primo (secondo fuori terra), con accesso da scala esterna: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno e due balconi;
- piano sottotetto: locali di sgombero e balcone con accessi esterno da scala esterna su balcone sottostante ed interno dai locali abitativi

sottostanti attraverso scala a chiocciola,
oltre cantina pertinenziale e cortile al piano terreno; il tutto con una superficie catastale di mq 120.

La suddetta superficie è stata determinata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio secondo i criteri dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sommando le superfici:

- a) dei vani principali e accessori a servizio diretto;
- b) dei vani accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o del 25% se non comunicanti;
- c) dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali in misura pari al 30% fino a mq 25 ed al 10% per la parte eccedente;
- d) delle aree scoperte in misura pari al 10% fino alla concorrenza della superficie dei locali principali ed accessori a servizio diretto e al 2% per la parte eccedente,

computando i muri interni per intero, i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione per metà fino ad uno spessore massimo di cm 25.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Balangero con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 10, particelle graffate n.ri 270 sub 103 - 271 sub 101 - 859 sub 103, via Raineri n. 16, piani T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 120 (totale escluse aree scoperte mq 120),

rendita € 271,14,

in forza di Variazione per ampliamento-ristrutturazione del 07.03.2012 protocollo n. TO0099947 (n. 14779.1/2012) di unità precedentemente censita al Foglio 10, particelle graffate n.ri 270 sub 2 - 271 - 859 sub 2, quest'ultima costituita con Prot. n. 6288/1988 in atti dal 06.09.1990.

L'unità immobiliare è intestata a:

- AAAAAAAAA Anna nata a AAAAAAAAA il 23.07.1964, codice fiscale AAAAAAAAAAAAAA;
- YYYYYYYYY Danilo nato a YYYYY YYYYY il 30.10.1971, codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY,

per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

La rappresentazione planimetrica è risultata parzialmente difforme da quanto rilevato all'atto del sopralluogo. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario ripristinare quanto previsto dalla suddetta planimetria, allineandone in contenuti all'ultimo progetto assentito (cfr. capitolo "L.1 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione).

L'entità immobiliare fa parte di un fabbricato censito al N.C.T. Foglio 10:

- particella n. 270 di ca 17, fabbricato promiscuo senza reddito;
- particella n. 859 di are 49, fabbricato promiscuo senza reddito;
- particella n. 271 di ca 80, ente urbano senza reddito, già particella n. 271 di ca 44, fabbricato rurale senza reddito, con diritto al pozzo numero 434 ed all'accesso numero 958 del Foglio 10.

L.1 - COERENZE

Con riferimento al titolo di provenienza in capo al fallito, l'entità

immobiliare presenta le seguenti coerenze: proprietà NNNNNNNN, proprietà OOOOOO - PPPPPPP o di costoro gli aventi causa e Via Raineri.

L.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'entità immobiliare pervenne a YYYYYYYYY Danilo, nato a YYYYYY YYYYYY (YY) il 30.10.1971, codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge AAAAAAAA Anna o Anna Maria Grazia, nata a AAAAAAAA (AA) il 23.07.1964, codice fiscale AAAAAAAA, per acquisto da BBBBBB Caterina e BBBBBB Maria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Beligni di Torino del 19.09.2008, rep. 23142/11160, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 16.10.2008 ai numeri 47866/30677.

YYYYYYYY Danilo è stato dichiarato fallito, quale socio illimitatamente responsabile della società XXXX s.n.c. di YYYYYYYYY Danilo & C., con Sentenza emessa dal Tribunale di Torino il 27.08.2019.

L.1 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

L'entità immobiliare era pervenuta a BBBBBB Caterina (BBBBB BBBB, 19.02.1962) e BBBBBB Maria (BBBBBBB, 04.08.1957) nei seguenti modi:

- per i diritti di comproprietà pari a 2/6 in forza di successione legittima della madre BBBBBB Maria Giuseppa, deceduta in BBBB il 03.10.2004, Dichiarazione di Successione n. 29 vol. 1192, registrata in Ciriè il 14.09.2005 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 15.02.2006 ai numeri 7857/4926, con accettazione tacita di eredità

risultante da trascrizione numeri 47864/30675 del 16.10.2008;

- per i diritti di comproprietà pari a 4/6 in forza di successione legittima del padre BBBBBB Alfonso, deceduto in BBBBBB il 18.07.2007, Dichiarazione di Successione n. 36 vol. 1258, registrata in Ciriè il 13.11.2007 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 07.02.2008 ai numeri 6877/4618, con accettazione tacita di eredità risultante da trascrizione numeri 47865/30676 del 16.10.2008.

A BBBBBB Alfonso (BBBBB, 08.10.1932) e BBBBBB Maria Giuseppa o Maria Giuseppina (BBBBB, 06.09.1935) l'entità immobiliare era pervenuta in data anteriore al ventennio:

- in parte per acquisto da CCCCCC Maria Giuseppa vedova BBBBBB (CCCCCC, 01.04.1953) avvenuto con atto a rogito Notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 05.02.1983, rep. 158262/17115, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 24.02.1983 ai numeri 4573/3822;
- in parte per acquisto da DDDDDD Dario (DDDDD, 28.08.1946) e EEEEE Marianna (EEEEE, 11.10.1913) avvenuto con atto a rogito Notaio Luciano Prost del 13.04.1988, rep. 176883/23005, registrato in Ciriè il 02.05.1988 al n. 593 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 04.05.1988 ai numeri 13814/9233.

L.1 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Negli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, a tutto il 28.10.2020 sull'entità immobiliare risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare di cui l'Ill.mo Sig. G.D. ordinerà la cancellazione successivamente all'aggiudicazione:

1) ISCRIZIONE N.RI 47867/10324 del 16.10.2008 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi € 210.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario trentennale di € 105.000,00, atto a rogito Notaio Sandra Beligni di Torino del 19.09.2008, rep. 23143/11161, a favore di FFFFF FFFFFFF S.P.A., con sede in Torino, codice fiscale FFFFFFFF, contro YYYYYYYY Danilo, nato a YYYY YYYY (YY) il 30.10.1971, codice fiscale YYYYYYYYYYYY e contro AAAAAAAA Anna, nata a AAAAAAAA (AA) il 23.07.1964, codice fiscale AAAAAAAAAAAAAA.

2) ISCRIZIONE N.RI 6982/1110 del 21.02.2018 di IPOTECA GIUDIZIALE per complessivi € 80.000,00 (capitale € 55.284,78) in forza di Decreto ingiuntivo n. 1951/2017 emesso dal Tribunale di Ivrea il 13.12.2017, a favore di GGGG GGG GGGGGGGGGGGGGG, con sede in GGGGG GGGG (GG), codice fiscale GGGGGGGGGG, contro YYYYYYYY Danilo, nato a YYYYY YYYY (YY) il 30.10.1971, codice fiscale YYYYYYYYYYYY.

3) TRASCRIZIONE N.RI 4735/3372 del 07.02.2020 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 5859/2019 emessa dal Tribunale di Torino il 27.08.2019, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXX S.N.C. DI YYYYYYYY DANILO & C. NONCHE' DI YYYYYYYY DANILO E YYYYYYYY MICHELANGELO, contro YYYYYYYY Danilo, nato a YYYYY YYYY (YY) il 30.10.1971, codice fiscale YYYYYYYYYYYY e contro YYYYYYYY Michelangelo, nato a YYYYY YYYY (YY) il 17.02.1970, codice fiscale YYYYYYYYYY.

L.1 - STATO LOCATIVO

A seguito di formale richiesta formulata dallo scrivente, in data 11.11.2019 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha indicato l'esistenza di un contratto di locazione registrato a nome del fallito presso l'Ufficio territoriale di Torino 3.

Quest'ultimo, al quale lo scrivente si è rivolto con specifica richiesta, ha inviato un'interrogazione del contratto registrato in Torino 3 il 20.09.2017 al n. 8705 serie 3T, precisando che *“il testo non è presente presso il nostro archivio informatico ma conservato dalla parte richiedente”*.

Dalla suddetta interrogazione si evince che il contratto venne stipulato il 18.09.2017, con durata dal 18.09.2017 al 17.09.2021 e corrispettivo annuo di € 4.560,00.

All'atto del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato l'effettiva occupazione dell'immobile da parte di soggetti che ne hanno consentito l'accesso, qualificandosi come conduttori.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale istanza di accesso agli atti predisposta dallo scrivente sulla base delle informazioni precedentemente acquisite, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Balangero ha messo a disposizione la seguente documentazione:

> Concessione Edilizia n. 60/83 del 19.08.1983, rilasciata per *“sistemazione e risanamento igienico fabbricato di civile abitazione”*, seguita da rilascio

- di Autorizzazione all’Abitabilità del 18.11.1989 (Prot. n. 5279);
- > Autorizzazione Edilizia n. 64/86 del 29.09.1986, rilasciata per “*rifacimento della copertura*”;
 - > Autorizzazione Edilizia n. 85/87 del 28.11.1987, rilasciata per un intervento di “*formazione pavimentazione costituita da cubetti cementizi nel cortile*”;
 - > Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/198 del 17.11.1989, rilasciata a seguito di Domanda di Condonò (ai sensi della Legge n. 47/85) presentata in data 30.04.1986 per opere abusive consistenti in “*formazione balcone - chiusura sottotetto - modifica aperture e altre difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 60/83*”;
 - > Concessione Edilizia n. 131/91 del 16.10.1991, rilasciata per “*chiusura sottotetto non abitabile*”;
 - > DIA Protocollo n. 9615 dell’11.12.2008, presentata per “*demolizione di tramezzi interni e ricostruzione di nuovi tramezzi; chiusura della botola esistente per l’accesso al sottotetto non abitabile e realizzazione di nuovo foro con sportello di chiusura in legno; tinteggiatura della facciata verso il cortile e della porzione di proprietà della facciata su via Reineri, con colore scelto nella tabella colori fornita dal Comune*”, con lavori ultimati in data 22.02.2012 (comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. 3161 del 27.04.2012).

Non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità per gli interventi edilizi realizzati in forza di quest’ultimo titolo edilizio. Sarà pertanto onere dell’aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, corredata, ai sensi dell’art. 24 del

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia), della seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Con l'avvertenza che la mancata presentazione della segnalazione di agibilità è passibile di sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è risultato parzialmente difforme da quanto rappresentato nei progetti rinvenuti presso gli archivi comunali, con difformità essenzialmente consistenti nella predisposizione

di impianti nel sottotetto non abitabile, nella realizzazione di una scala interna a chiocciola di collegamento tra i piani primo e sottotetto, nella realizzazione di tramezzi a quest'ultimo piano per la formazione di un locale con accesso da scala esterna su balcone e nella chiusura della porta di comunicazione tra l'ingresso e la camera.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere a ripristinare quanto previsto dai progetti assentiti, sostenendo i relativi costi. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà valutare, con i competenti Uffici comunali, la possibilità di mantenere lo stato di fatto, con la precisazione che tutti i costi, amministrativi e/o operativi, sono da intendersi a suo intero carico, con esonero per la Procedura fallimentare da qualsivoglia responsabilità. Si richiamano, in proposito, le disposizioni di cui all'articolo 46, c. 5, D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/85.

Le numerose criticità sopra evidenziate determinano una inevitabile riduzione di valore dell'immobile di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Nel vigente P.R.G.C. del Comune di Balangero, il lotto immobiliare ricade in ambito territoriale definitivo "Antico Nucleo" ed è classificato in area residenziale di tipo B (aree sature) ed è ricompreso nella fascia di rispetto del Rio di Piazza.

Come rilevabile dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), le aree residenziali di tipo B sature sono parti del territorio non ulteriormente addensabili con l'edificazione, prevalentemente interessate, a partire dal XX secolo, da tessuti edilizi di formazione eterogenea, situate prevalentemente in posizione di frangia dell'Antico Nucleo. In tali aree

sono previsti interventi conservativi e di riqualificazione urbanistica mediante convenzione o strumenti esecutivi che verranno definiti dal Comune di volta in volta.

Le destinazioni d'uso (art. 13 N.T.A.) sono:

- R2: residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza, quali attività terziarie (C7), attività artigianali di servizio alla residenza (P2) e attività turistico-ricettive (T1), nel limite di 300 mq di SLP per ogni attività insediata;
- C1: attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;
- C4: attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita di generi non alimentari con esclusione dei prodotti di cui ai punti C5 (vendita all'ingrosso e vendita al dettaglio di generi alimentari che trattano merci ingombranti) e C6 (commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli) e di combustibili e prodotti chimici.

Gli interventi ammessi (art. 15 N.T.A.) sono:

- manutenzione ordinaria (A);
- manutenzione straordinaria (B);
- restauro e risanamento conservativo (C);
- ristrutturazione edilizia leggera (D1);
- ristrutturazione edilizia con recupero dei volumi preesistenti (D2);
- ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti (D3);
- demolizione (H);
- sostituzione edilizia (I).

Si allegano alla presente relazione un estratto cartografico del P.R.G.C. ed uno stralcio delle N.T.A.

L.1 - DESCRIZIONE

L'entità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Balangero, in fronte alla Via Reineri, dalla quale ha accesso attraverso un cancello pedonale e carraio che immette in un androne e in un passaggio scoperto ove affacciano fabbricati a destinazione abitativa.

La porzione di cui trattasi fa parte di un fabbricato di non recente costruzione elevato a due piani fuori terra con cortile recintato, dotato di cancello e pavimentato in autobloccanti, da cui si diparte una scala esterna per l'accesso ai locali abitativi del piano primo; completa il lotto un locale cantina ubicato al piano terreno, posto a lato del cancello di ingresso al cortile. Il tutto costituisce un'unica costruzione con struttura in muratura di pietrame intonacata e dotata di tetto con orditura in legno a falde con copertura in coppi.

Di seguito si riportano le caratteristiche dei locali abitativi rilevate all'atto del sopralluogo:

- altezza utile dei locali al piano primo: mt 2,70 circa;
- altezza utile massima dei locali al piano sottotetto: mt 2,10 circa;
- scala di accesso esterna con pedate ed alzate rivestite in materiale lapideo, dotata di ringhiera;
- scala di accesso esterna al sottotetto in legno;
- scala interna a chiocciola con struttura metallica e pedate in legno;
- balconate lato strada e balcone del sottotetto in legno;
- pavimenti in ceramica;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;

- gelosie in legno;
- bagno parzialmente rivestito in ceramica ed attrezzato con vaso, bidet, lavabo e predisposizione per doccia;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia con interruttori differenziali;
- impianto di adduzione gas;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alloggiata nel sottotetto e calore diffuso da caloriferi tradizionali;
- antenna TV;
- citofono.

Il locale sottotetto, privo di pavimento, presenta pareti intonacate, soffitto rivestito in manufatti di perlinato, serramenti esterni in legno con specchiature in vetro camera privi di elementi oscuranti, impianto elettrico a canaline esterne, lavabo a vasca.

Infine la cantina, con dimensioni interne di circa mt 4,50x2,60x2,00 h, chiusa da porta di ingresso in ferro a due battenti, pavimento in graniglia, serramenti esterni in legno con vetro semplice oltre a vecchio impianto elettrico.

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 23.01.2020, lo scrivente ha riscontrato uno scadente livello conservativo e manutentivo dei locali, aggravato da pessime condizioni igieniche causate dalla presenza di una popolosa colonia di felini liberi di circolare in tutti i locali senza alcun tipo di restrizione e ad alle conseguenti esalazioni causate da depositi di urina e deiezioni.

Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

L.1 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, lo scrivente ha tenuto conto sia delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) che intrinseche (concernenti invece gli elementi distintivi e particolari degli immobili) delle entità immobiliari in esame.

A tal proposito, i parametri unitari ritraibili dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - che per il II semestre 2019 (ultimo disponibile) riportano valori di mercato, riferiti ad abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, variabili da un minimo di €/mq 480,00 ad un massimo di €/mq 700,00.

Nel caso di specie, oltre alle pessime condizioni rilevate, sussistono altri elementi che incidono apprezzabilmente (e negativamente) sulla determinazione del parametro unitario da porre a base della stima tra cui in particolare i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per:

- _ il ripristino della conformità catastale ed edilizia;
- _ l'ottenimento dell'Agibilità;
- _ gli interventi di risanamento igienico dei locali,

che hanno condotto lo scrivente ad individuare in €/mq 360,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare.

Nel parametro sopra indicato deve intendersi ricompresa l'incidenza dell'area esterna.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\sim \text{mq } 120 \times \text{€/mq } 360,00 = \text{€ } 43.200,00$$

Inoltre, in considerazione dello stato di occupazione in corso e della residua durata del contratto, lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 5%, pervenendo ad un valore di:

$$€ 43.200,00 \times 0,95 = € 41.040,00$$

In conseguenza dello stato di comunione legale - in parti uguali - con soggetto non fallito, il valore aritmetico dei diritti appresi al Fallimento è pari a € 41.040,00 : 2 = € 20.520,00. Tuttavia, in considerazione delle maggiori difficoltà di cessione di una parte rispetto all'intero, dovute ad un interesse di fatto circoscritto a comproprietari e congiunti, si ritiene che detto valore debba essere ridotto del 25%, pervenendo ad un importo di € 15.390,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare in Balangero (TO) individuata come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente stimato in

€ 15.400,00

(euro quindicimilaquattrocento/00)

L.1 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'entità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.1 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

La cessione della quota immobiliare è soggetta al pagamento dell'Imposta

proporzionale di Registro.

L.1 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da interrogazione del SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici), risulta che l'entità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2016 102395 0013 predisposto dal certificatore Monica Rita Benna, inviato in data 19.09.2016 e valido fino al 19.09.2026.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 2

Premessa

Il titolo di provenienza in capo al fallito YYYYYYYY Michelangelo (vd oltre) menziona, genericamente, una “cantina al piano interrato” senza tuttavia individuarla puntualmente attraverso le coerenze. Un locale “cantina” è risultato raffigurato nella planimetria catastale esistente alla data di apertura del fallimento, acquisita nel corso degli iniziali accertamenti peritali e ad esso lo scrivente si è riferito per effettuare un tentativo di accesso.

Constatata la mancanza di chiavi, la Curatela ha richiesto l'assistenza di un fabbro, il quale - a seguito dell'esperito tentativo di effrazione della serratura - ha riferito che il locale cantina raffigurato nella citata planimetria catastale risulta occupato da soggetti terzi.

In conseguenza di tale situazione, lo scrivente ha provveduto ad effettuare verifiche supplementari sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2,

sia presso il Catasto, appurando che:

- *la stessa cantina raffigurata nella planimetria sopra citata è stata rappresentata graficamente anche nella planimetria catastale di altra unità abitativa del medesimo fabbricato, censita al N.C.E.U. Foglio 9, particella n. 597 sub 8;*
- *quest'ultima unità abitativa è risultata intestata a soggetti che l'hanno acquistata in forza di atto notarile debitamente trascritto (atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Beligni del 25.11.2008, rep. 23562/11462, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 17.12.2008 ai numeri 59073/37944.*

Tanto rilevato, tenuto conto dell'assenza di valore intrinseco del citato locale cantina e nell'intento di evitare l'instaurarsi di contenziosi che avrebbero comportato solo spese a carico della Procedura, si è quindi convenuto - d'intesa con la Curatela - di espungere la cantina dalla planimetria catastale dell'unità abitativa di proprietà del fallito YYYYYYYY Michelangelo, presentando idonea Variazione catastale dei cui esiti lo scrivente ha tenuto conto nel prosieguo della trattazione che, pertanto, non terrà conto di locali cantina.

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Lanzo Torinese (TO) - Via Giacomo Matteotti n. 32.

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità abitativa al piano secondo (3° f.t.), composta da ingresso, cucina, due camere, bagno e tre balconi, con una superficie catastale di mq 88.

2. Locale ad uso magazzino al piano seminterrato, con una superficie catastale di mq 25.

La misura delle superfici catastali è stata determinata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio secondo i criteri dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sommando le superfici:

- a) dei vani principali e accessori a servizio diretto;
- b) dei vani accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o del 25% se non comunicanti;
- c) dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali in misura pari al 30% fino a mq 25 ed al 10% per la parte eccedente,

computando i muri interni per intero, i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione per metà fino ad uno spessore massimo di cm 25.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Lanzo Torinese con i seguenti identificativi catastali:

1. L'unità abitativa:

Foglio 9, particella n. 597 sub 114 (*già sub 7*), via Giacomo Matteotti n. 32, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale mq 88 (totale escluse aree scoperte mq 85), rendita € 395,09,

in forza di Variazione per esatta rappresentazione grafica del 16.09.2020 protocollo n. TO0146004 in atti dal 17.09.2020 (n. 60354.1/2020) ed è

intestata a YYYYYYYYY Michelangelo nato a YYYYY YYYYY il 17.02.1970, codice fiscale YYYYYYYYY, proprietario per 1/1.

2. Il locale magazzino:

Foglio 9, particella n. 597 sub 11, via Giacomo Matteotti n. 26 [in realtà: n. 32], piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie catastale mq 25, rendita € 88,83,

sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ed è intestato a YYYYYYYYY Michelangelo nato a YYYYY YYYYY il 17.02.1970, codice fiscale YYYYYYYYY, proprietario per 1/1. Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la correzione dell'indirizzo del locale magazzino e per il suo corretto classamento. Nella mappa catastale il fabbricato e l'area pertinenziale sono individuati con la particella n. 154 del Foglio 9.

L.2 - COERENZE

Con riferimento al titolo di provenienza in capo al fallito, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate da nord in senso orario:

- l'alloggio: [soprassuolo] Via Matteotti, [soprassuolo] cortile comune, vano scala condominiale, altro alloggio a ponente;
- il locale magazzino: sottosuolo di Via Matteotti, ulteriore garage distinto con il sub 12 a levante, corsia di manovra, vano scala condominiale.

L.2 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari pervennero a YYYYYYYYY Michelangelo, nato a

YYYYYY YYYYYY (YY) il 17.02.1970, codice fiscale YYYYYYYYYY, in data anteriore al ventennio, in forza di Decreto di Trasferimento emesso in data 16.12.1994 dal Pretore della Pretura Circondariale di Torino - Sezione Distaccata di Ciriè, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03.02.1995 ai numeri 3553/2703, con il quale YYYYYYYYYY Michelangelo acquistò da HHHHH HHHHH (o HHHHH) Maria (HHHHH HHHHH, 16.07.1934) l'unità abitativa e da YYYYYYYYYY Bartolomeo (YYYYYY YYYYYY, 31.05.1933) il locale ad uso magazzino.

YYYYYYYYYY Michelangelo è stato dichiarato fallito, quale socio illimitatamente responsabile della società XXXX s.n.c. di YYYYYYYYYY Danilo & C., con Sentenza emessa dal Tribunale di Torino il 27.08.2019.

Si evidenzia, per completezza, che i danti causa del fallito sono repertoriati presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 come segue:

- HHHHH HHHHH Maria con gli omonimi HHHHH HHHHH Maria o Maria Carmela o Maria Carmela Candida;
- YYYYYYYYYY Bartolomeo con gli omonimi YYYYYYYYYY Bartolomeno e YYYYYYYYYY Bartolomeo Giuseppe.

Gli accertamenti ipotecari in capo a questi ultimi soggetti effettuati con collegamenti telematici agli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 non hanno consentito di individuare titoli di provenienza delle entità immobiliari trattate nella presente relazione.

L.2 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente non ha rinvenuto - presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 - trascrizioni di regolamenti di condominio relativi al fabbricato

di cui fanno parte le entità immobiliari di cui trattasi.

Soltanto in data 08.10.2020 allo scrivente sono stati forniti il nominativo ed i recapiti dell'attuale Amministratore di Condominio, al quale è stata immediatamente rivolta richiesta di copia del regolamento e delle tabelle millesimali, nonché di una situazione aggiornata delle spese di gestione e dei debiti pregressi del fallito e di notizie in merito all'esistenza di delibere condominiali inerenti spese straordinarie.

Nonostante ripetuti solleciti esperiti via mail/telefono, ad oggi non è pervenuto alcun riscontro dall'Amministratore del Condominio.

Lo scrivente, d'intesa con la Curatela, si riserva di integrare i contenuti della presente relazione qualora pervenga la documentazione richiesta.

L.2 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Negli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, a tutto il 28.10.2020 sulle entità immobiliari risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole da cancellare di cui l'Ill.mo Sig. G.D. ordinerà la cancellazione successivamente all'aggiudicazione:

TRASCRIZIONE N.RI 4735/3372 del 07.02.2020 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 5859/2019 emessa dal Tribunale di Torino il 21.08.2019, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXX S.N.C. DI YYYYYYYYY DANILLO & C. NONCHE' DI YYYYYYYYY DANILLO E YYYYYYYYY MICHELANGELO, contro YYYYYYYYY Danilo, nato a YYYYYY YYYYYY (YY) il 30.10.1971, codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY e contro YYYYYYYYY Michelangelo, nato a YYYYYY YYYYYY (YY) il

17.02.1970, codice fiscale YYYYYYYYYY.

A seguito di ispezioni sui danti causa del fallito sono inoltre emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

> **Trascrizione n.ri 981/771 del 10.01.1989 di atto di pignoramento immobiliare** per il credito di £ 9.014.000 (pari a € 4.655,34), a favore della S.p.A. LLLLLL LLLLLLLLLL - Via Andrea Doria n. 15 - Torino, partita Iva LLLLLLLLLL, contro YYYYYYYYYY Bartolomeo, nato a YYYYYY YYYYYY il 31.05.1933, codice fiscale YYYYYYYYYY e contro HHHHH HHHHH Maria, nata a HHHHH HHHH il 16.07.1934, codice fiscale HHHHHHHHHH.

> **Trascrizione n.ri 28331/19819 del 16.11.1993 di pignoramento esattoriale a favore** del MMMMM MMMMMM MMMMMMMMMMMM S.p.A., con sede in Rivoli, partita Iva MMMMMMMMMM, contro YYYYYYYYYY Bartolomeo, nato a YYYYYY YYYYYY il 31.05.1933, codice fiscale YYYYYYYYYY e contro HHHHH HHHHH Maria, nata a HHHHH HHHHH il 16.07.1934, codice fiscale HHHHHHHHHH.

L.2 - STATO LOCATIVO

A seguito di formale richiesta dallo scrivente, in data 11.11.2019 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha indicato l'esistenza di nove contratti di locazione registrati a nome del fallito presso l'Ufficio territoriale di Ciriè.

Quest'ultimo, al quale lo scrivente si è rivolto con specifica richiesta, ha inviato copia dei seguenti contratti:

- denuncia di contratto verbale di locazione n. 2000/3/1627, registrata l'08.05.2000 e riguardante "*abitazione ammobbiliata*", con durata dal

- 05.05.2000 al 04.05.2001 e canone annuo stabilito in lire 4.800.00 (pari a € 2.478,99);
- contratto di locazione ad uso abitativo n. 2001/3/1993, registrato il 16.06.2001 e riguardante l'unità abitativa ed il locale magazzino (descritto nel documento come "autorimessa"), oltre ad una "cantina" (cfr. "Premessa" al presente Lotto) con durata di anni 4 a decorrere dal 01.06.2001 e canone annuo stabilito in lire 7.800.000 (pari a € 4.028,36);
 - contratto di locazione ad uso abitativo n. 2003/3/2245, registrato il 04.07.2003 e riguardante l'unità abitativa ed una "cantina" (cfr. "Premessa" al presente Lotto), con durata di anni 4 a decorrere dal 01.07.2003 e canone annuo stabilito in € 3.600,00;
 - contratto di locazione ad uso autorimessa privata n. 2003/3/2246, registrato il 04.07.2003 e riguardante il locale magazzino (in contratto "*ad uso autorimessa privata*"), con durata di anni 4 dal 01.07.2003 e canone annuo stabilito in € 840,00;
 - contratto di locazione ad uso abitativo n. 2004/3/2899, registrato il 31.08.2004 e riguardante l'alloggio ed una "cantina" (cfr. "Premessa" al presente Lotto), con durata di anni 4 a decorrere dal 05.08.2004 e canone annuo stabilito in € 5.400,00;
 - contratto di locazione ad uso abitativo n. 2006/3/4118, registrato l'11.12.2006 e riguardante l'alloggio ed una "cantina" (cfr. "Premessa" al presente Lotto), con durata di anni 4 a decorrere dal 01.12.2006 e canone annuo stabilito in € 5.400,00;
 - contratto di locazione ad uso autorimessa privata n. 2009/3/1069, registrato in data 16.03.2009 e riguardante il locale magazzino (in

contratto “*ad uso autorimessa privata*”), con durata di anni 4 a decorrere dal 01.03.2009 e canone annuo stabilito in € 840,00 per il primo anno e in € 960,00 con decorrenza dal secondo anno;

- contratto di locazione ad uso abitativo n. 2010/3/575, registrato il 10.02.2010 e riguardante l'alloggio ed una “cantina” (cfr. “Premessa” al presente Lotto), con durata di anni 4 a decorrere dal 06.02.2010 e canone annuo stabilito in € 5.400,00;
- contratto di locazione ad uso abitativo n. 2011/3/4596, registrato il 06.12.2011 e riguardante l'alloggio (arredato) ed una cantina (cfr. “Premessa” al presente Lotto), con durata di anni 4+4 a decorrere dal 01.12.2011 e canone annuo stabilito in € 4.800,00.

Le chiavi dei locali (alloggio e magazzino) sono a mani della Curatela. All'interno dell'alloggio sono presenti vari elementi di mobilio di linee estetiche ormai superate oltre a materiale disomogeneo; il tutto privo di valore commerciale e da intendersi trasferito unitamente alle entità immobiliari trattate.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà considerato libero da vincoli locativi.

L.2 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale istanza di accesso agli atti predisposta dallo scrivente sulla base delle informazioni precedentemente acquisite, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Lanzo Torinese ha messo a disposizione la pratica edilizia relativa al Nulla Osta n. 55/62 del 17.09.1962, rilasciato a YYYYYYYY Bartolomeo per nuova

costruzione di fabbricato di civile abitazione.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 28.12.1963.

Per quanto riguarda l'alloggio, lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è conforme a quanto rappresentato nell'unico progetto rinvenuto presso gli archivi comunali.

Il locale magazzino è stato invece realizzato con maggiore superficie rispetto a quella prevista dal progetto, a discapito della superficie della confinante cantina.

Nel vigente P.R.G.C. del Comune di Lanzo Torinese, il lotto immobiliare ricade in Area residenziale consolidata ad alta densità "Rba5", per la quale trova applicazione l'art. 22/7 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Le citate Norme classificano la zona come "residenziale di recupero", priva di valori storico-ambientali da salvaguardare, con le seguenti destinazioni d'uso (art. 10 N.T.A.):

- R1 residenza;
- R2 residenze speciali collettive;
- R3 residenze economiche e popolari (E.R.P.);
- R4 residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza;
- C1 attività commerciali al dettaglio, attività di servizio alla persona;
- C2 attività commerciali all'ingrosso;
- T1 attività sociali e culturali, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sporto, lo spettacolo e ricreative, anche in forma di circoli privati;
- T2 attività ricettive (alberghi, ostelli, mothels, strutture socio-assistenziali di iniziativa privata, ecc.) e attività affini e complementari;
- P4 attività produttiva artigianale di servizio (non moleste e non

inquinanti);

- S1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo;
- S2 servizi di interesse comune e sanitari;
- S3 spazi per il verde attrezzato, gioco e lo sport;
- S4 parcheggi,

e con i seguenti interventi ammissibili (art. 9 N.T.A.):

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;

attuabili con intervento diretto.

Si allegano alla presente relazione un estratto cartografico del P.R.G.C. ed uno stralcio delle N.T.A.

L.2 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate in una zona semicentrale del comune di Lanzo Torinese che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla "C1 - Strada Lanzo Coassolo".

Il lotto in esame è costituito da un alloggio e da un locale ad uso magazzino facenti parte di un fabbricato residenziale elevato a quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato, realizzato - negli anni Sessanta - con struttura portante in c.a., orizzontamenti misti, tamponamenti in muratura, rivestimenti in materiale lapideo al piano terreno e ad intonaco con inserti in cotto e fasce marcapiano ai piani superiori, tetto a falde.

Il piano terreno dell'edificio accoglie unità a destinazione commerciale mentre i piani superiori racchiudono unità abitative accessibili da vano scala comune non servito da ascensore.

L'unità abitativa di cui trattasi è ubicata al piano secondo (terzo fuori terra) dell'edificio, dispone di esposizione su più fronti e presenta una tipologia di finitura risalente all'epoca della costruzione, con la sola eccezione del bagno, interessato da successivo intervento di ristrutturazione.

Di seguito si riportano le caratteristiche rilevate all'atto del sopralluogo:

- altezza utile: mt 3,00 circa;
- porta di ingresso in tamburato con serratura a H;
- pavimenti misti in parte in scaglie di marmo, in parte in parquet;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetri semplici;
- avvolgibili in PVC;
- balconi pavimentati in piastrelle di gres rosso;
- bagno pavimentato e parzialmente rivestito in ceramica, attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di interruttore differenziale;
- impianto di riscaldamento centralizzato con caloriferi dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- boiler elettrico;
- citofono.

All'interno del soggiorno e del bagno sono stati riscontrati danni agli intonaci causati da fenomeni infiltrativi.

Completa il lotto immobiliare un locale ad uso magazzino, raggiungibile a piedi tramite il vano scala comune ed il cortile e con veicoli tramite il predetto cortile che si prolunga fino a collegarsi con la Via Matteotti.

Il locale misura mt 4,45x3,65 con altezza pari a mt 2,75, possiede portone metallico con apertura scorrevole orizzontale, pavimento in battuto di cls, pareti e soffitto intonacati ed è attraversato da manufatti impiantistici a servizio del fabbricato.

Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

L.2 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari degli immobili) delle entità immobiliari in esame, non trascurati i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione catastale e per il risanamento delle parti danneggiate da fenomeni infiltrativi, tenuto anche conto degli effetti negativi dell'emergenza sanitaria sul mercato immobiliare, lo scrivente è pervenuto alle seguenti determinazioni estimative:

1. Unità abitativa:

mq 88 x €/mq 600,00 = € 52.800,00

2. Locale ad uso magazzino:

a corpo € 7.500,00

SOMMANO € 60.300,00

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e

non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari in Lanzo Torinese (TO) individuate come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente stimato in

€ 60.000,00

(euro sessantamila/00)

L.2 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.2 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

La cessione delle entità immobiliari è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

L.2 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da interrogazione del SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici), risulta che l'intero edificio di cui fanno parte le entità immobiliari di cui trattasi è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 2012 100540 0011 predisposto dal certificatore Mauro Esposito, inviato al SIPEE in data 09.05.2013 e valido fino al 09.05.2023.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della relazione i seguenti allegati:

- Duplo nota per trascrizione sentenza di fallimento.

- Corrispondenza per verifica stato locativo.

LOTTO N. 1

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale.
- Copia titolo di provenienza.
- Ispezione ipotecaria in capo al fallito YYYYYYYYY Danilo.
- Ispezioni ipotecarie in capo a danti causa/precedenti proprietari.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A.
- Interrogazione e report SIPEE.

LOTTO N. 2

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Denuncia di Variazione catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Ispezione ipotecaria in capo al fallito YYYYYYYYY Michelangelo.
- Ispezioni ipotecarie in capo ai danti causa.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.

- Copia pratica edilizia.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A.
- Interrogazione e report SIPEE.

▯▯▯▯▯▯

Tanto il sottoscritto espone in evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 29 ottobre 2020

Il Perito