

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

- 0 -

Fallimento **N. 145/2019**

Fallimento **AAAAAAA S.r.l. in liquidazione**

Giudice Delegato: Dott. Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott.ssa Giulia BISANTI

- 0 -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
LOTTO UNICO	2
DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	2
SUPERFICI.....	5
DESCRIZIONE CATASTALE.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA.....	7
TITOLARITÀ E VICENDE DEL VENTENNIO.....	7
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	8
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI.....	9
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	10
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA.....	12
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	15
CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA.....	15
PIANO DI VENDITA.....	16
CONCLUSIONI	23
ELENCO ALLEGATI	23

- 0 -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Relativa ad unità immobiliari facenti parte di fabbricato di civile abitazione sito in Chivasso (TO), corso Galileo Ferraris n. 56/F e precisamente:

- **LOTTO UNICO:** porzione di portico identificato al C.F. al Fg. 59 n. 563 sub. 3 (catastalmente in cat. C/7), cantina identificata al C.F. al Fg. 59 n. 563 sub. 11, autorimessa identificata al C.F. al Fg. 59 n. 564 sub. 3.

- 0 -

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliari, facenti parte di complesso edilizio di tipo condominiale, sito nel Comune di Chivasso, provincia di Torino, ed ivi con accesso dal civico n. 56F di Corso Galileo Ferraris, insistente in mappa C.T. al Fg. 59 mappale n. 190 (allegato n. 2).

Precisamente forma oggetto del presente lotto, con riferimento alle schede catastali (allegato n. 3) ed ai titoli edilizi rilasciati (allegato n. 7), quanto segue:

nel fabbricato principale:

- a) al piano terreno: porzione di portico, individuato nel Regolamento di condominio di cui infra con la sigla "P₁";
- b) al piano interrato: locale cantina, individuata nel Regolamento di condominio di cui infra con la lettera "M";

nel basso fabbricato interno cortile:

c) al piano terreno: autorimessa, individuata nel Regolamento di condominio di cui infra con la sigla "g₅".

Sono, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni della casa quali risultano da Regolamento di Condominio infracitato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i condomini.

Si precisa che, sebbene nel Regolamento di Condominio l'immobile identificato con la sigla "P₁", posto al piano terreno dello stabile principale, sia descritto come "posto auto", sulla base di quanto emerso dalle pratiche edilizie consultate e dai titoli edilizi rilasciati non può essere trasferito come tale, ma deve intendersi esclusivamente come "porzione di portico" e pertanto non potrà essere utilizzato dall'eventuale aggiudicatario per il ricovero di automezzi.

- 0 -

Descrizione del lotto

Il complesso edilizio è formato da un fabbricato su via, elevantesi a tre piani f.t., oltre al piano pilotis ed al piano interrato, ed un basso fabbricato, accessibile dal cortile interno e destinato ad autorimesse. L'edificio principale ha struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, copertura a falde e prospetti esterni finiti in intonaco civile tinteggiato di colore rosso.

All'autorimessa, parte di basso fabbricato, si accede direttamente dal cortile esterno, mentre al locale magazzino posto al piano interrato si accede dal pianerottolo del vano scala comune.

- 0 -

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne si riferisce quanto appresso:

- porzione di portico: pavimento in piastrelle; presenti paletti a delimitazione dell'area di pertinenza, privi tuttavia di catena di chiusura;
- magazzino al piano interrato: pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, porta di accesso in metallo;
- autorimessa: pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, portone in metallo con apertura manuale basculante.

Con riguardo al sopralluogo effettuato in data 04.07.2023, si può affermare che le parti comuni dell'edificio e i locali oggetto di stima risultano in discrete condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti eventualmente presenti, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, per cui la Procedura non può prestare alcuna garanzia sul loro corretto funzionamento, nonché sul rispetto della vigente normativa di settore. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il

prezzo stimato ha tenuto debito conto di tali risultanze.

- 0 -

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti mercantili ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalle visure C.F. allegata al n. 3, sono le seguenti:

- porzione di portico	mq.	14
- magazzino	mq.	12
- autorimessa	mq.	14

Si precisa, in ogni caso, che le superfici sopraindicate sono da ritenersi puramente indicative, in quanto l'eventuale trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie.

- 0 -

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili si trovano individuati e censiti presso l'A.d.E. l'Agenzia delle Entrate - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Chivasso, come segue (vedasi visure allegate al n. 3):

- a) Fg. 59 n. 563 sub. 3, corso Galileo Ferraris n. 56F, piano T, cat. C/7, classe U, consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq, rendita € 20,45 - porzione di portico al piano pilotis;
- b) Fg. 59 n. 563 sub. 11, corso Galileo Ferraris SNC, piano S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq, rendita € 29,75 - magazzino al piano interrato;
- c) Fg. 59 n. 564 sub. 3, corso Galileo Ferraris n. 56F, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq,

rendita € 45,24 - autorimessa al piano terreno.

Le unità immobiliari, con riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio (allegato n. 5), sono poste, in senso orario, alle seguenti coerenze:

- a) Porzione di portico al piano pilotis: cortile comune, posto auto "P₂", porticato piano pilotis a due lati, autorimessa "g₂";
- b) magazzino al piano interrato: cantina "a₁", corridoio comune, ascensore comune, corridoio comune, cantina "b₁", sottosuolo cortile;
- c) autorimessa al piano terreno: autorimessa "g₄", altra unità immobiliare, autorimessa "g₆", cortile comune.

- 0 -

L'intestazione catastale, come da visure allegate al n. 3, risulta conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino², ovvero così indicata:

- AAAAAAA S.R.L., con sede in AAAAAAA, c.f. AAAAAA, per il diritto di proprietà per 1/1.

- 0 -

Le planimetrie catastali (allegato n. 3) risultano conformi allo stato attuale, fatta eccezione per un lieve spostamento del muro del magazzino al piano interrato. L'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa. per tale locale, poiché vi è un aumento della superficie catastale, sulla base della quale viene determinata la

rendita catastale dei vani in categoria C/2.

Si allegano al n. 6 le planimetrie indicative dei locali con alcune delle misure rilevate nel corso del sopralluogo.

- 0 -

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 04.07.2023, si è potuto accertare che i locali formanti il presente lotto sono liberi da persone e cose, come si evince dalle foto allegate al n. 1.

- 0 -

TITOLARITÀ E VICENDE DEL VENTENNIO

Le unità immobiliari sono attualmente di proprietà di:

- **AAAAAAA AAAAAA AA AAAAAAAAAA AA A AA, con sede in AAAAAA, P.IVA AAAAAAAAAA**

La piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato dalla stessa società AAAAAAA è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **20.11.1978:** atto di compravendita a rogito notaio Massimo VALLANIA di Chivasso rep. 152864/16804, registrato a Chivasso il 07.12.1978 al n. 2581 vol. 324, trascritto presso l'A.d.E. di Torino² ai nn. rg./rp. 25753/21680 in data 14.12.1978, con il quale il sig. BBBBB BBBBbbb, nato a BBBBBB il BB.BB.BBBB, c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB, e la sig.ra CCCCC CCCCCC, nata a CC CCCCCCCCCC CC (CC) il CC.CC.CCCC, coniugi in regime di comunione legale dei beni, vendettero e trasferirono alla società AAAAAAA AAAAAA AA AAAAAAAAAA AA A AA, con sede in AAAAAA, P.IVA AAAAAAAAAA,

che accettò ed acquistò la piena proprietà di appezzamento di terreno in Chivasso identificato al C.T. al Fg. 59 mapp. 190 della superficie di 8,23 are.

- 0 -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 04.09.2023, sugli immobili gravano le seguenti formalità:

a) ISCRIZIONE del 16/12/2010 - rp. 10634 rg. 50474

TITOLO: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio DEL LEO Roberto Repertorio 155525/28942 del 13/12/2010;

FAVORE: DDDDD DD DDDDDDDDD DD DDDDD D DDDDDDD DDDDD
Con sede in DDDDD (DD)
Codice fiscale DDDDDDDDDDD

CONTRO: AAAAAA - AAAAAA, con sede in AAAAA (AA)
Codice fiscale AAAAAA

Capitale € 1.130.000,00

Totale € 2.260.000,00

Durata 10 anni

La nota colpisce tutti gli immobili formanti il presente lotto e sarà da annotarsi limitatamente a questi.

- 0 -

b) ISCRIZIONE del 14/12/2012 - rp. 6480 rg. 43520

TITOLO: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SEZ.GALLARATE Repertorio 3968/4 del 27/07/2012;

FAVORE: EEEEE EEEEEEEEE EE EEEEEEE EEE.EEEE.EEE EEEEE

Con sede in EEEEEEE (EE)

Codice fiscale EEEEEEEEEEE

CONTRO: AAAAAAA AAA, con sede in AAAAAA (AA)

Codice fiscale AAAAAA AAA

La nota colpisce tutti gli immobili formanti il presente lotto
e sarà da annotarsi limitatamente a questi.

- 0 -

c) TRASCRIZIONE del 02/08/2019 - rp. 23781 rg. 33856

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO TRIBUNALE DI
TORINO Repertorio 145/2019 del 02/07/2019;

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO AAAAAAA AAA IN
LIQUIDAZIONE

CONTRO: AAAAAAA SRL IN LIQUIDAZIONE, con sede in AAAAAA
(AA) Codice fiscale AAAAAA AAA

La nota colpisce tutti gli immobili formanti il presente lotto
e sarà da annotarsi limitatamente a questi.

- 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

Torino2, il lotto non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto contenuto nel Regolamento di Condominio infra citato.

- 0 -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base agli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2, lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione risulta disciplinato da Regolamento di Condominio, depositato come allegato "B" all'atto a rogito Notaio Massimo VALLANIA di Chivasso rep. 179048/21858 del 02.11.1981 (allegato n. 5), registrato a Chivasso il 20.11.1981 al n. 2451 vol. 333, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 il 27.11.1981 ai nn. rp./rg. 24243/31538.

Si precisa che i locali oggetto del presente lotto sono individuati nelle planimetrie allegate alla lettera "A" all'atto sopracitato come segue:

- a) porzione di portico al piano terreno, con la sigla "P₁";
- b) magazzino al piano cantine, con la lettera "M";
- c) autorimessa al piano terreno, con la sigla "g₅"

Dalla lettura del Regolamento di condominio depositato alla lettera "B", ad essi competono le seguenti carature millesimali:

- porzione di portico al piano terreno, con la sigla "P₁":

- 2,9/1000 - tab. A - quote di concorso alle spese di

amministrazione, di assicurazione, di difesa dei diritti comuni, imposte e tasse;

- 21,30/1000 - tab. C - quote di proprietà e di concorso alle spese di competenza delle autorimesse al piano interrato;

- magazzino al piano cantine, con la lettera "M":

- 3,3/1000 - tab. A - quote di concorso alle spese di amministrazione, di assicurazione, di difesa dei diritti comuni, imposte e tasse;

- 3,8/1000 - tab. B - quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato civile e concorso alle spese sia ordinarie che straordinarie del fabbricato civile;

- autorimessa al piano terreno, con la sigla "g₅":

- 15,9/1000 - tab. A - quote di concorso alle spese di amministrazione, di assicurazione, di difesa dei diritti comuni, imposte e tasse;

- 114,7/1000 - tab. C - quote di proprietà e di concorso alle spese di competenza delle autorimesse al piano interrato.

Si allega estratto del Regolamento di Condominio al n. 5 a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale di stima, rimandando l'eventuale aggiudicatario a prendere compiuta lettura di tutte le clausole e pattuizioni in esso contenute.

- 0 -

In base alle indagini effettuate presso la località, lo stabile risulta amministrato da:

- geom. GIANCOLA Guido, con studio in Chivasso, via Berruti n. 11
cap. 10034, tel. 0119102492 cell. 3343523736
Email: gugianco@gmail.com

- 0 -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chivasso ed alla documentazione edilizia amministrativa resa disponibile dallo stesso si è verificato che la costruzione del complesso edilizio, di cui fanno parte le U.I. oggetto di stima, è iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia n. 203 del 16.05.1978, in seguito a domanda presentata dal sig. BBBBB BBBB il 27.05.1977 prot. al n. 7490 per costruzione fabbricato civile abitazione in Strada Galileo Ferraris; con lavori iniziati il 26.04.1979, come da comunicazione del 02.05.1979, ed ultimati in data 12.06.1981, come da comunicazione del 23.06.1981. Si precisa che la concessione edilizia rilasciata è stata oggetto di voltura alla società AAAAAAA di Pagano Vero & C. in data 09.01.1980, registrata al n. 13484;
- dichiarazione di agibilità del 29.11.1982, in seguito a domanda presentata in data 23.06.1981 dalla società AAAAAAA S.A.S. di Pagano Vero & C..

- 0 -

Dal confronto tra le rappresentazioni grafiche riportate negli

elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati e quanto emerso nel corso del sopralluogo, sono state rilevate difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o totale difformità) del D.P.R. 380/2001 (T.U.E.) del 06.06.2001, non risultano ostative al trasferimento. In particolare in merito al lotto oggetto di stima si segnala quanto segue:

- a) la porzione del portico identificata nel regolamento di condominio con la sigla "P₁" e ivi descritta come "posto macchina", risulta in realtà autorizzata unicamente come porzione di portico, per cui non potrà essere destinata al ricovero di autoveicoli;
- b) al piano interrato la distruzione dei tramezzi rappresentata nel progetto autorizzato risulta difforme da quanto rilevato, così come la distribuzione delle aperture sui muri perimetrali e delle relative bocche di lupo. Il locale magazzino oggetto di stima risulta rappresentato di dimensioni inferiori, con ingresso in altra posizione ed indicato come "locale ascensore", con una altezza di 220 cm, in luogo di 234 cm misurati all'interno dallo scrivente.

Non sono state rilevate difformità tra quanto rilevato e quanto assentito per il locale autorimessa.

In merito al fabbricato nel suo complesso, da un esame visivo esterno, è stato possibile riscontrare ulteriori modifiche tra quanto autorizzato con la concessione soprariportata e quanto

realizzato. Oltre alla diversa distribuzione planimetrica del piano interrato, si sono rilevate, ad esempio, nel prospetto Est e nel prospetto su corso Galileo Ferraris differenze nella dimensione di alcune aperture autorizzate come portefinestre e realizzate invece come finestre.

Si ritiene credibile che le modifiche apportate al progetto assentito possano essere state realizzate all'epoca di costruzione dello stabile.

Per la conservazione delle difformità di prospetto, nonché per le modifiche alla distribuzione dei tramezzi dell'intero piano interrato, ad avviso dello scrivente, trattandosi di modifiche alle parti comuni dello stabile, sarà necessario che il Condominio avvalendosi dell'opera di un professionista abilitato si interfacci con l'ufficio tecnico, al fine di verificare se queste possano rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34bis del T.U.E. (D.P.R. 380/2001) e quindi non costituire violazione edilizia o se viceversa debba essere presentata una pratica edilizia in sanatoria. Lo stesso ufficio potrà meglio precisare quale sia l'iter amministrativo più opportuno e l'ammontare della sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Chivasso.

Di tali aspetti si è tenuto debito conto nel prezzo stimato e posto a base d'asta.

- 0 -

Quanto sopra descritto potrà essere oggetto di revisione, laddove

emerge l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, che non sono state rese consultabili allo scrivente dall'ufficio tecnico preposto.

- 0 -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle destinazioni d'uso dei locali formanti il presente lotto ed alla vigente normativa di settore, per gli immobili non vi è obbligo di redazione di Attestato di prestazione energetica.

- 0 -

CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché all'esposizione. Visionate le unità immobiliari all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione.

Si è quindi fatto riferimento alle indicazioni dell'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", per la "microzona 3 - codice D1 - Periferica/S.P. TORINO NOVARA, FERROVIA TORINO MILANO, S.COM.TENDENTE A MAZZE", in cui si inserisce il lotto oggetto di stima, nonché alle valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle U.I. in oggetto. Si è consultata anche l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino2, ricercando atti traslativi da riferirsi ad immobili compravenduti nello stesso stabile.

Valore da porre a base d'asta per la piena proprietà del lotto:

a) porzione di portico al piano terreno, individuato nel Regolamento di condominio con la sigla "P₁"

14 mq x 60 €/mq = € 840,00

da arrotondarsi a € 800,00

b) locale cantina al piano interrato, individuata nel Regolamento di condominio con la lettera "M"

12 mq x 150 €/mq = € 1.800,00

c) autorimessa al piano terreno del basso fabbricato interno cortile, individuata nel Regolamento di condominio con la sigla "g₅"

14 mq x 350 €/mq = € 4.900,00

e così complessivamente per € 7.500,00

dicesi **euro settemilacinquecento virgola zero zero.**

dicesi **euro novemila virgola zero zero.**

- 0 -

PIANO DI VENDITA

In Comune di Chivasso, provincia di Torino, con accesso dal civico n. 56/F di corso Galileo Ferraris, diritto di piena proprietà di unità immobiliari, facenti parte di complesso edilizio di tipo condominiale, insistente in mappa C.T. al Fg. 59 mappale n. 190, e precisamente, con riferimento alle schede catastali ed ai titoli edilizi rilasciati, forma oggetto di trasferimento quanto segue:

nel fabbricato principale:

- a) al piano terreno: porzione di portico, individuato nel Regolamento di condominio di cui infra con la sigla "P₁";
- b) al piano interrato: locale cantina, individuata nel Regolamento di condominio di cui infra con la lettera "M";

nel basso fabbricato interno cortile:

- c) al piano terreno: autorimessa, individuata nel Regolamento di condominio di cui infra con la sigla "g₅".

Sono, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni della casa quali risultano da Regolamento di Condominio infracitato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i condomini.

Parte aggiudicataria prende atto che l'immobile identificato con la sigla "P₁" nel Regolamento di Condominio, posto al piano terreno dello stabile principale, sebbene sia descritto come "posto macchina" nel regolamento trascritto presso l'A.d.E., sulla base di quanto emerso dai titoli edilizi rilasciati non può essere trasferito come tale e deve intendersi unicamente come "porzione di porticato".

Gli immobili si trovano individuati e censiti presso l'A.d.E. l'Agenzia delle Entrate - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Chivasso, come segue:

- a) Fg. 59 n. 563 sub. 3, corso Galileo Ferraris n. 56F, piano T, cat. C/7, classe U, consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq,

rendita € 20,45 - porzione di portico al piano pilotis;

b) Fg. 59 n. 563 sub. 11, corso Galileo Ferraris SNC, piano S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq, rendita € 29,75 - magazzino al piano interrato;

c) Fg. 59 n. 564 sub. 3, corso Galileo Ferraris n. 56F, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq, rendita € 45,24 - autorimessa al piano terreno.

Le unità immobiliari, con riferimento alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, sono poste, in senso orario, alle seguenti coerenze:

a) Porzione di portico al piano pilotis: cortile comune, posto auto "P₂", porticato piano pilotis a due lati, autorimessa "g₂";

b) magazzino al piano interrato: cantina "a₁", corridoio comune, ascensore comune, corridoio comune, cantina "b₁", sottosuolo cortile;

c) autorimessa al piano terreno: autorimessa "g₄", altra unità immobiliare, autorimessa "g₆", cortile comune.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino² e le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale, fatta eccezione per un lieve spostamento del muro del magazzino al piano interrato. L'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa. per tale immobile.

La piena proprietà del terreno, identificato al C.T. al Fg. 59

mapp. 190 della superficie di 8,23 are, su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le U.I. trasferite è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio Massimo VALLANIA di Chivasso rep. 152864/16804 del 20.11.1978, registrato a Chivasso il 07.12.1978 al n. 2581 vol. 324, trascritto presso l'A.d.E. di Torino² ai nn. rg./rp. 25753/21680 in data 14.12.1978. Il compendio è disciplinato da Regolamento di Condominio, depositato come allegato "B" all'atto a rogito Notaio Massimo VALLANIA di Chivasso rep. 179048/21858 del 02.11.1981, registrato a Chivasso il 20.11.1981 al n. 2451 vol. 333, trascritto presso l'A.d.E. di Torino² il 27.11.1981 ai nn. rp./rg. 24243/31538.

I locali oggetto del presente lotto sono individuati nelle planimetrie allegate alla lettera "A" all'atto sopracitato come segue:

- a) porzione di portico al piano terreno, con la sigla "P₁";
- b) magazzino al piano cantine, con la lettera "M";
- c) autorimessa al piano terreno, con la sigla "g₅".

Dalla lettura del Regolamento di condominio depositato alla lettera "B", ad essi competono le seguenti carature millesimali:

- porzione di portico al piano terreno, con la sigla "P₁":

- 2,9/1000 - tab. A - quote di concorso alle spese di amministrazione, di assicurazione, di difesa dei diritti comuni, imposte e tasse;
- 21,30/1000 - tab. C - quote di proprietà e di concorso alle spese di competenza delle autorimesse al piano interrato;

- magazzino al piano cantine, con la lettera "M":

- 3,3/1000 - tab. A - quote di concorso alle spese di amministrazione, di assicurazione, di difesa dei diritti comuni, imposte e tasse;
- 3,8/1000 - tab. B - quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato civile e concorso alle spese sia ordinarie che straordinarie del fabbricato civile;

- autorimessa al piano terreno, con la sigla "g₅":

- 15,9/1000 - tab. A - quote di concorso alle spese di amministrazione, di assicurazione, di difesa dei diritti comuni, imposte e tasse;
- 114,7/1000 - tab. C - quote di proprietà e di concorso alle spese di competenza delle autorimesse al piano interrato.

La costruzione dell'intero fabbricato è iniziata in data posteriore al I settembre 1967, in virtù dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia n. 203 del 16.05.1978, in seguito a domanda presentata il 27.05.1977 prot. al n. 7490 per costruzione fabbricato civile abitazione in Strada Galileo Ferraris (voltura alla società fallita in data 09.01.1980, registrata al n. 13484), con lavori iniziati il 26.04.1979, come da comunicazione del 02.05.1979, ed ultimati in data 12.06.1981, come da comunicazione del 23.06.1981;
- dichiarazione di agibilità del 29.11.1982, in seguito a domanda presentata in data 23.06.1981.

Dal confronto tra le rappresentazioni grafiche riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati e quanto rilevato, sono state riscontrate difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o totale difformità) del D.P.R. 380/2001 (T.U.E.) del 06.06.2001, non risultano ostative al trasferimento. In particolare si segnala:

- a) la porzione del portico identificata nel regolamento di condominio con la sigla "P₁" e descritta come posto auto, risulta in realtà autorizzata unicamente come porzione di portico, per cui non potrà essere destinata al ricovero di autoveicoli;
- b) al piano interrato la distruzione dei tramezzi rappresentata nel progetto autorizzato risulta difforme da quanto rilevato, così come la posizione delle aperture perimetrali e delle bocche di lupo. Il locale magazzino oggetto di trasferimento risulta rappresentato di dimensioni inferiori, con ingresso in altra posizione ed indicato come "locale ascensore", con una altezza di 220 cm, in luogo di 234 cm misurati all'interno dallo scrivente.

Il locale autorimessa è conforme a quanto rappresentato nei titoli rilasciati.

Parte aggiudicataria prende atto che il fabbricato nel suo complesso, presenta modifiche tra quanto autorizzato con la concessione soprariportata e quanto realizzato, come meglio descritte nella relazione e negli allegati depositati presso la

Cancelleria del Tribunale di Torino. Per la loro conservazione sarà necessario che il Condominio, avvalendosi dell'opera di un professionista abilitato, si interfacci con l'ufficio tecnico, al fine di verificare se queste possano rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34bis del T.U.E. (D.P.R. 380/2001) e quindi non costituire violazione edilizia o se viceversa debba essere presentata una pratica edilizia in sanatoria, soggetta a sanzione amministrativa oltre che tributi ed oneri professionali. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nel prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicatario prende atto, inoltre, che per le U.I. formanti il presente lotto non è obbligatoria la redazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e che lotto è privo di Certificati di conformità (Di.CO.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti.

Parte acquirente si obbliga, sia in proprio che per i propri eredi od aventi causa, ad osservare il Regolamento sopracitato e tutti gli altri Regolamenti, disposizioni, atti unilaterali o contrattuali, provvedimenti edilizi di qualsiasi specie, incluse convenzioni, concessioni o varianti riguardante le U.I. oggetto di trasferimento.

Il tutto è da intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 € 7.500,00

- 0 -

CONCLUSIONI

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

Torino, 5 settembre 2023

Il Perito estimatore

(Geom. Massimo BADOLATO)

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto di mappa e visura catasto terreni;
3. Planimetrie e visure catasto fabbricati;
4. Titolo di provenienza;
5. Regolamento di condominio;
6. Planimetrie indicative del lotto allo stato attuale;
7. Documentazione edilizia amministrativa.