TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimenti Fall. n. 9/2018

Fallimento: **XXXXXXXXXXXX**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro PETRONZI**

Curatore: **Prof. Luca Maria MANZI**

***

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:

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

La stima ha per oggetto sette unità immobiliari ubicate nel Comune di Montanaro (To), Frazione Pogliani Strada Crova n. 12.

Nella determinazione del valore venale di stima, lo scrivente ha utilizzato criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di manutenzione, della disponibilità.

***

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

Il sottoscritto C.T. ha ritenuto di predisporre i seguenti 4 lotti di vendita, indicativamente individuati nell'elaborato planimetrico [Allegato 2) - Lotto **1** colore giallo –Lotto **2** colore verde – Lotto **3** colore arancione – Lotto **4** colore azzurro] - così costituiti:

LOTTO 1

Piena Proprietà

In Montanaro (TO), Frazione Pogliani - Via Crova 12

1) **Immobile a destinazione residenziale** elevato a due piani fuori terra ed individuato nella planimetria catastale di cui all'Allegato 3/B così composto:
   - piano terreno: salone, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio. Sempre al piano terra è presente un locale cantina il cui accesso è dal cortile esterno;
   - piano primo: n. 2 camere, disimpegno, bagno e due balconi.

   Al fabbricato sono pertinenziali due cortili ubicati a Nord e Sud dello stesso.

   Il tutto è posto alle complessive coerenze di: fabbricato di cui al Foglio 16 n 405 sub 8, mappali 414 e 413 del Foglio 16, fabbricato di cui al Foglio 16 n 405 sub 10, area cortilizia comune distinta al Foglio 16 mappale 405 sub 16 (Allegato 2).

   Si segnala che l'immobile non è abitabile in quanto le finiture interne e gli impianti non sono completati.

2) **Autorimessa** elevata ad un piano fuori terra, della superficie catastale di m^2 26 ed individuata nella planimetria catastale di cui all'Allegato 3/D posta alle complessive coerenze di: autorimessa di cui al Foglio 16 n. 405 sub 15, area cortilizia comune di cui al Foglio 16 n. 405 sub 16, autorimessa di cui al Foglio 16 n. 405 sub 13 e mappale 399 del Foglio 16 (Allegato 2).

   Si segnala che l'autorimessa è occupata da terzi.

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari, sono intestate alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 e sono censite al:

- **Foglio 16 n. 405 sub 9** – Strada Crova n 12 - piano T-1 - cat. A/3 - cl. 3 – consistenza 6 vani - sup. catastale totale mq 147– R.C. € 340,86 (**Immobile residenziale - Allegato 3/A**);
- **Foglio 16 n. 405 sub 14** – Strada Crova n 12 - piano T- cat. C/6 - cl 2 – sup. catastale totale mq 26– R.C. € 97,92 (**Autorimessa - Allegato 3/C**).

LOTTO 2

Piena Proprietà

In Montanaro (TO), Frazione Pogliani Via Crova 12

1) **Immobile a destinazione residenziale** elevato a due piani fuori terra ed individuato nella planimetria catastale di cui all'Allegato 4/B così composto:
   - piano terreno: salone, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio. Sempre al piano terra è presente un locale cantina il cui accesso è dal cortile esterno.
   - piano primo: n. 2 camere, disimpegno, bagno e due balconi.

   Al fabbricato sono pertinenziali due cortili ubicati a Nord e Sud dello stesso.

   Il tutto è posto alle complessive coerenze di: fabbricato di cui al Foglio 16 n 405 sub 9, mappale 413 del Foglio 16, fabbricato di cui al Foglio 16 n 405 sub 11, area cortilizia comune distinta al Foglio 16 n. 405 sub 16 (Allegato 2).

Si segnala che l'immobile non è abitabile in quanto le finiture interne e gli impianti non sono completati.

2) **Autorimessa** elevata ad un piano fuori terra, della superficie catastale di mq^2 26 ed individuata nella planimetria catastale di cui all'Allegato 4/D posta alle complessive coerenze di: autorimessa di cui al Foglio 16 n. 405 sub 14, area cortilizia comune di cui al Foglio 16 n. 405 sub 16, autorimessa di cui al Foglio 16 n. 405 sub 12 e mappale 399 del Foglio 16 (Allegato 2).

Si segnala che al momento del sopralluogo presentava all'interno delle masserizie ivi depositate verosimilmente da Terzi.

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari, sono intestate alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. – sede Chivasso - c.f. XXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 e sono censite al:

- **Foglio 16 n. 405 sub 10** – Strada Crova n 12 - piano T-1 - cat. A/3 - cl. 3 – consistenza 6 vani - sup. catastale totale m^2 148 – R.C. € 340,86 (**Immobile residenziale - Allegato 4/A**);
- **Foglio 16 n. 405 sub 13** – Strada Crova n 12 - piano T- cat. C/6 - cl 2 – sup. catastale totale m^2 26 – R.C. € 97,92 (**Autorimessa - Allegato 4/C**);

LOTTO 3

Piena Proprietà

In Montanaro (TO), Frazione Pogliani - Via Crova 12

1) **Immobile a destinazione residenziale** elevato a due piani fuori

terra ed individuato nella planimetria catastale di cui all'Allegato 5/B così composto:

- piano terreno: salone, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio. Sempre al piano terra è presente un locale cantina il cui accesso è dal cortile esterno.
- piano primo: n. 2 camere, disimpegno, bagno e due balconi.

Al fabbricato sono pertinenziali due cortili ubicati a Nord-Est e a Sud dello stesso.

Il tutto è posto alle complessive coerenze di: fabbricato di cui al Foglio 16 n 405 sub 10, mappale 413 del Foglio 16, fabbricato di cui al Foglio 16 n 405 sub 6, area urbana di cui al Foglio 16 n. 244, area cortilizia comune distinta al Foglio 16 n. 405 sub 16 e sub 17 (Allegato 2).

Si segnala che l'immobile non è abitabile in quanto le finiture interne e gli impianti non sono completati interamente.

2) Autorimessa elevata ad un piano fuori terra, della superficie catastale di m^2 28 ed individuata nella planimetria catastale di cui all'Allegato 5/D posta alle complessive coerenze di: autorimessa di cui al Foglio 16 n. 405 sub 13, area cortilizia comune di cui al Foglio 16 n. 405 sub 16, Strada della Crova e mappale 399 del Foglio 16 (Allegato 2).

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari, sono intestate alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – sede XXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 e sono censite al:

- **Foglio 16 n. 405 sub 11** – Strada Crova n 12 - piano T-1 - cat. A/3 - cl. 3 – consistenza 6,5 vani - sup. catastale totale m^2 150 R.C. € 369,27 (**Immobile residenziale - Allegato 5/A**);
- **Foglio 16 n. 405 sub 12** – Strada Crova n 12 - piano T- cat. C/6 - cl 2 – sup. catastale totale m^2 28 – R.C. € 97,92 (**Autorimessa - Allegato 5/C**).

LOTTO 4

Piena Proprietà

In Montanaro (TO), Frazione Pogliani - Via Crova 12

Autorimessa elevata ad un piano fuori terra, della superficie catastale di m^2 26 individuata nella planimetria catastale di cui all'Allegato 6/B e posta alle complessive coerenze di: unità immobiliare di cui al Foglio 16 n. 403 sub 1 *graffato* Foglio 16 n. 405 sub 4, area cortilizia comune di cui al Foglio 16 n. 405 sub 16, autorimessa di cui al Foglio 16 n 405 sub 14 e mappale 399 del Foglio 16 (Allegato 2).

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 ed è censita al:

- **Foglio 16 n. 405 sub 15** – Strada Crova n 12 - piano T - cat. C/6 - cl 2 – sup. catastale totale m^2 26 – R.C. € 97,92 (All 6/A).

Si segnala che allo stato l'unità immobiliare è occupata da terzi ed è stata resa comunicante con altro immobile, sempre di proprietà di terzi, distinto al Foglio 16 n. 405 sub 4 *graffato* Foglio 16 n. 403 sub 1.

***

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

C.1) Premessa

Le unità immobiliari sono compendiate in un complesso residenziale edificato nel 2008, nella Frazione Pogliani del Comune di Montanaro (TO) e precisamente in Strada della Crova n. 12 costituito da n. 3 fabbricati residenziali disposti "a schiera", aderenti fra loro e dotati ciascuno di area verde privata e da un basso fabbricato suddiviso in n. 4 autorimesse. Si precisa che i fabbricati residenziali complessivamente sono quattro ma uno di questi è di proprietà di terzi.

Nel complesso si accede dalla limitrofa Strada della Crova che immette nell'area cortilizia comune (Foglio **16** n. **405** subb **16 e 17** – Alleg. 2), pavimentata con elementi autobloccanti e comune alle varie unità immobiliari.

Le tre unità residenziali (subalterni 9, 10 e 11) presentano diversi elementi simili fra loro quali il tetto a falda con manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate, balconi con ringhiera metallica e serramenti esterni protetti da scuri con ante in legno. Le singole aree di proprietà sono delimitate sul lato Nord da uno "zoccolo" in c.a. con soprastante staccionata cementizia, mentre sul lato Sud, ove sussiste l'accesso pedonale protetto da cancelletto metallico è presente un muretto in c.a. con ringhiera metallica. Sui lati Est ed Ovest da rete metallica. Per quanto attiene l'immobile di cui al subalterno 11 l'area cortilizia si sviluppa anche sul lato Est dell'immobile ove è perimetrata sia con blocchi che con muretto con soprastante recinzione metallica.

Lo stato generale del compendio residenziale risente del perdurante stato di abbandono con ammaloramenti soprattutto esterni nei serramenti e nei frontespizi.

Le autorimesse (subalterni 12, 13, 14 e 15) sono compendiate in un basso fabbricato, situato all'ingresso dell'area cortilizia che si origina da Via Crova e che presenta struttura portante in blocchi cementizi con tetto ad unica falda in legno e soprastante copertura con tegole. L'autorimessa, di cui al subalterno 15, è stata trasformata, senza titolo abilitativo, in locale residenziale con la trasformazione del portone in porta finestra e finestra lato cortile comune. L'autorimessa, di cui al subalterno 14, presenta un portone basculante di chiusura, mentre le restanti due (subalterni 12 e 13) sono prive di portone.

C.2) Descrizione per ciascuno lotto

Lotto 1

F. 16 n. 405 **sub 9** (Immobile residenziale)

Il fabbricato è elevato a due piani fuori terra ed è dotato di locale cantina in aderenza sul lato Est in cui si accede unicamente dall'area cortilizia esterna comune a tutto il complesso immobiliare.

Unità abitativa:

Il collegamento tra i due piani è garantito da scala in c.a.. Il primo piano presenta il solaio in legno a vista.

Allo stato attuale sono state realizzate le intonacature e il massetto dei pavimenti ed installati i serramenti esterni. Sono da effettuarsi: la piastrellatura, la tinteggiatura interna, il rivestimento e completamento della scala, i serramenti interni, il rivestimento delle pareti nei bagni e l'installazione dei sanitari.

Per quanto attiene gli impianti si segnala quanto segue:

- impianto elettrico: sono visibili i quadretti "comando", gli interruttori, i "frutti" ed il citofono;
- impianto di riscaldamento: appare di tipo radiante a pavimento, con caldaia marca Viessman (installata nel locale cantina). Il tutto ancora da completare verosimilmente con la realizzazione di scarichi fumi, ecc.;
- sul tetto dell'immobile sono installati dei pannelli fotovoltaici.

Locale cantina: presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate. I serramenti esterni sono rappresentati dal portone carraio di tipo "basculante" e da una finestra a due ante protetta da scuri in legno.

Sulla base dei rilievi sopra esposti l'unità abitativa allo stato attuale non è abitabile se non previo completamento delle opere incomplete e predisposizione delle pratiche edilizie con il rilascio delle relative certificazioni.

F. 16 n. 405 **sub 14** (Autorimessa)

L'unità immobiliare presenta il pavimento in battuto di cemento, pareti con blocchi cementizi a "vista", soffitto in legno e portone di accesso di tipo "basculante".

Si segnala che l'autorimessa risulta occupata da terzi.

Lotto 2

F. 16 n. 405 **sub 10** (Immobile residenziale)

Il fabbricato è elevato a due piani fuori terra ed è dotato di locale cantina in aderenza sul lato Ovest in cui si accede unicamente dall'area cortilizia esterna di manovra comune al complesso immobiliare.

Unità abitativa:

Il collegamento tra i due piani è garantito da scala in c.a.. Il primo piano presenta il solaio in legno a vista.

Allo stato attuale sono state realizzate le intonacature e il massetto dei pavimenti ed installati i serramenti esterni. Sono da effettuarsi: la piastrellatura, la tinteggiatura interna, il rivestimento e completamento della scala, i serramenti interni, il rivestimento delle pareti dei bagni e l'installazione dei sanitari.

Per quanto attiene gli impianti si segnala quanto segue:

- impianto elettrico: sono stati posati i cavi che fuoriescono dagli alloggiamenti. Sono assenti i "frutti" e quadri di controllo.
- impianto di riscaldamento: appare di tipo radiante a pavimento, con caldaia, marca Viessman, installata nel locale cantina. Il tutto ancora da completare verosimilmente con realizzazione di scarichi fumi, ecc.;
- sul tetto dell'immobile sono installati dei pannelli fotovoltaici.

Locale cantina: presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono rappresentati dal portone carraio di tipo "basculante" e da una finestra a due ante protetta da scuri in legno.

Sulla base dei rilievi sopra esposti l'unità abitativa allo stato attuale non è abitabile se non previo completamento delle opere incomplete e predisposizione delle pratiche edilizie con il rilascio delle relative certificazioni.

F. 16 n. 405 **sub 13** (Autorimessa)

All'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato il pavimento, in battuto di cemento ed è priva di portone.

Lotto 3

F. 16 n. 405 **sub 11** (Immobile residenziale)

Il fabbricato è elevato a due piani fuori terra ed è dotato di locale cantina in aderenza sul lato Est in cui si accede unicamente dall'area cortilizia esterna di manovra comune al complesso immobiliare.

Unità abitativa:

Il collegamento tra i due piani è garantito da scala in c.a.. Il primo piano presenta il solaio in legno a vista.

Allo stato attuale sono state realizzate le intonacature e i pavimenti con piastrelle, il rivestimento della scala ed installati i serramenti interni ed esterni. Sono da effettuarsi: nel bagno al piano terreno il rivestimento delle pareti e l'installazione dei sanitari.

Per quanto attiene gli impianti si segnala quanto segue:

- impianto elettrico: sono visibili i quadretti "comando", gli interruttori ed i "frutti" ed il citofono;
- impianto di riscaldamento: appare di tipo radiante a pavimento, con caldaia, marca Viessman, installata nel locale cantina. Il tutto ancora da completare verosimilmente con la realizzazione di scarichi fumi, ecc.;
- sul tetto dell'immobile sono installati dei pannelli fotovoltaici.

Locale cantina: presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono rappresentati dal portone carraio di tipo "basculante" e da una finestra a due ante protetta da scuri in legno.

Sulla base dei rilievi sopra esposti l'unità abitativa allo stato attuale non è abitabile se non previo completamento delle opere incomplete e predisposizione delle pratiche edilizie con il rilascio delle relative certificazioni.

F. 16 n. 405 **sub 12** (Autorimessa)

All'interno dell'unità immobiliare non è stato realizzato il pavimento ed è priva di portone.

LOTTO 4

Foglio 16 n. 405 **sub 15** (Autorimessa)

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi tali da modificarne la destinazione d'uso e precisamente:

- sul fronte strada realizzazione di una finestra e porta-finestra per l'accesso. La pavimentazione interna è con piastrelle di ceramica;
- internamente l'immobile è stato messo in comunicazione con l'unità immobiliare coerente *(F. 16 n. 405 sub 4 graffato F. 16 n. 403 sub 1)* mediante la demolizione di un tramezzo;
- allo stato viene utilizzato come residenziale da parte di terzi (Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

**

Si precisa che per tutti i lotti la vendita delle unità immobiliari avviene senza garanzie sugli impianti (elettrico, riscaldamento, fognario, ecc) in quanto non sono stati effettuati accertamenti specifici.

Non sussistono gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità residenziali.

Nell'Allegato 25) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Situazione generale per tutte le unità immobiliari

D.1) Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Montanaro risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- D.I.A. n. 33/08d anno 2008 per demolizione di fabbricato rurale e porzione di tettoia;
- Permesso a Costruire n. 27/08 rilasciato il 22/10/2008 per la nuova costruzione di edificio di civile abitazione quadrifamiliare;
- Permesso di Costruire n. 27/08 (1ª Var) rilasciato il 21/04/2010 per la nuova costruzione di edificio di civile abitazione quadrifamiliare (Allegato n. 8/A-D);
- Nulla Osta n. 34/2010 (Prot. 0020093) dell'11/5/2010 rilasciato dalla Città di Chivasso per la rottura del suolo per l'allaccio alla condotta sottostante di Strada Crova (Allegato n. 9);
- Permesso di Costruire n. 7/10 rilasciato il 17/05/2010 per l'esecuzione di impianto fognario mediante fossa biologica e pozzi assorbenti (Allegato n. 10);
- Certificato di Collaudo Statico rilasciato dalla Provincia di Torino e depositato presso il Comune di Montanaro in data 10/05/2010 n. pratica 9108 (Allegato n. 11);

Il compendio immobiliare in esame risulta privo dell'abitabilità/agibilità.

Si segnala che con ordinanza del 1/03/2013 n. 3332 il Comune di Montanaro disponeva l'intervenuta decadenza del Permesso di Costruire n. 27/08 (volt) del 22/10/2008 poiché i lavori sono stati

iniziati in data 29/10/2008 e non risultavano ultimati alla data del 29/10/2011 (Allegato n. 7).

**

D.2) Per quanto attiene la situazione di conformità amministrativa e catastale si premette che essendo intervenuta la decadenza dei titoli abilitativi originari (P.C. 27/08 e 27/08 Variante) occorrerà da parte degli aggiudicatari predisporre adeguate pratiche edilizie per il rilascio di provvedimenti sia per il completamento dei lavori delle unità immobiliari che per le parti comuni in ossequio alle determinazioni e pareri del Comune di Montanaro tenendo anche conto delle difformità riscontrate. Si precisa che gli oneri per la regolarizzazione degli immobili sono posti a carico e a cura degli aggiudicatari.

Situazione per ciascun Lotto di vendita

LOTTO 1

Immobile a destinazione residenziale

(F 16 n 405 **sub 9**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8) l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità:

piano terreno

- demolizione della "veletta" in muratura dividente il salone con l'angolo cucina;
- spostamento della porta d'accesso nel ripostiglio;

piano primo

- il pilastro proveniente dal piano terreno non prosegue al piano 1°

nella camera coerente la scala;

- la porta d'ingresso nel bagno è posta a filo muro della scala;
- la camera A/7) presenta un dimensionamento Nord-Sud minore (cm 325) rispetto a quanto previsto (cm 340).
- si sono rilevati degli scostamenti nelle altezze interne sia sul prospetto lato Sud (bagno e camera - verso cortile comune di cui al sub 16) che sul prospetto lato Nord (camera).

La planimetria catastale (Allegato 3/B) non è conforme allo stato dei luoghi.

Autorimessa

(F 16 n 405 **sub 14**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8/E) l'unità immobiliare presenta le altezze interne superiori a quelle indicate nell'elaborato progettuale nonché nella planimetria catastale (Allegato 3/D) la quale pertanto non è conforme.

**

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetrie di raffronto (fuori scala) che si allegano (Allegato 12/A-B-C).

In merito alla sanabilità delle difformità, del Lotto 1, si rinvia a quanto precisato al punto D2).

LOTTO 2

Immobile a destinazione residenziale

(F 16 n 405 **sub 10**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8) l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità:

piano terreno

- spostamento della porta d'accesso nel ripostiglio;

piano primo

- il pilastro proveniente dal piano terreno non prosegue al piano 1° nella camera coerente la scala;
- la porta d'ingresso nel bagno è posta a filo muro della scala;
- la camera A/7) presenta un dimensionamento Nord-Sud minore (cm 325) rispetto a quanto previsto (cm 340);
- si sono rilevati degli scostamenti nelle altezze interne sia sul prospetto lato Sud (bagno e camera - verso cortile comune di cui al sub 16) che sul prospetto lato Nord (camera).

La planimetria catastale (Allegato 4/B) non è conforme allo stato dei luoghi.

Autorimessa

(F 16 n 405 **sub 13**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8/E) l'unità immobiliare presenta le altezze interne superiori a quelle indicate nell'elaborato progettuale nonché nella planimetria catastale (Allegato 4/D) che non è conforme.

**

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle

planimetrie di raffronto (fuori scala) che si allegano (Alleg.13/A-B-C). In merito alla sanabilità delle difformità, del Lotto 2, si rinvia a quanto precisato nel punto D.2).

LOTTO 3

Immobile a destinazione residenziale

(F 16 n 405 **sub 11**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8) l'unità immobiliare si presenta le seguenti difformità:

piano primo

- il pilastro proveniente dal piano terreno non prosegue al piano 1° nella camera coerente la scala;
- la porta d'ingresso nel bagno è posta a filo muro della scala;
- la camera A/7) presenta un dimensionamento Nord-Sud minore (cm 325) rispetto a quanto previsto (cm 340);
- si sono rilevati degli scostamenti nelle altezze interne sia sul prospetto lato Sud (bagno e camera - verso cortile comune di cui al sub 16) che sul prospetto lato Nord (camera).

La planimetria catastale (Allegato 5/B) non è conforme allo stato dei luoghi.

Autorimessa

(F 16 n 405 **sub 12**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8/E) l'unità immobiliare presenta le altezze interne superiori a quelle indicate nell'elaborato progettuale

nonché nella planimetria catastale (Allegato 5/D). Si precisa che devono essere completati i pavimenti.

**

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetrie di raffronto (fuori scala) che si allegano (All. 14/A-B).

In merito alla sanabilità delle difformità, del Lotto 3, si rinvia a quanto precisato al punto D/2).

LOTTO 4

Autorimessa

(F 16 n 405 **sub 15**)

Dal confronto tra lo stato attuale e da quanto emerso dai titoli edilizi depositati in Comune (Allegato 8/E) e la planimetria catastale (Allegato 6/B) si è rilevato che l'unità immobiliare è stata trasformata, senza titolo abilitativo, in locale residenziale con i seguenti interventi:

- trasformazione del previsto portone in porta-finestra e finestra lato cortile comune subalterno 16;
- demolizione del tramezzo dividente l'unità immobiliare con l'adiacente immobile di terzi distinto al Foglio 16 n. 405 sub 4 *graffato* Foglio 16 n. 403 sub 1 rendendoli di fatto un unico ambiente;
- demolizione del tramezzo dividente l'area esterna di pertinenza dello stesso subalterno 15 con l'inglobamento della suddetta area all'interno dell'attuale composizione;

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetrie di raffronto (fuori scala) che si allega (Allegato 15).

**

In merito alla sanabilità delle difformità, del Lotto 4, si prevede innanzitutto il ripristino dello stato dei luoghi cioè la ricostituzione dell'unità immobiliare rispetto a quanto assentito nonché catastalmente.

Dopodiché si deve procedere alla sanatoria delle specifiche difformità dell'unità immobiliare con oneri posti a carico e cura dell'aggiudicatario.

Infine si rinvia a quanto indicato al punto D.2) per quanto attiene le attività amministrative e catastali generali per tutto il complesso immobiliare.

***

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data della dichiarazione di Fallimento (19/03/2018), le unità immobiliari in esame risultavano di proprietà della fallita Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con atto del 3/07/2008 a rogito Notaio Antonio Forni, rep. 91605/40669 e trascritto a Torino 2 il 04/07/2008 ai nn. 20666/32254 (Allegato 16) la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. acquistò un fabbricato rurale di vecchissima costruzione con annessa area cortiliva identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 405 subalterni 3 e 5 (poi demolito con successiva realizzazione dell'attuale complesso edilizio) dalle Signore:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Alle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il compendio pervenne in forza dei seguenti titoli:

a) per Successione *mortis causa* della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (registrata a Chivasso il 27/06/2008 al n. 30 vol. 1013) trascritta a Torino 2 il 20/10/2008 ai nn. 48302/30945 (Allegato 17 – Nota di Trascrizione) la cui eredità si devolveva, a maggior corpo, come segue:
   - figlia - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
   - figlia - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

b) per Successione *mortis causa* del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 1° Settembre 1977 (presentata a Chivasso al n. 19 vol. 606) e trascritta a Torino 2 il 18/05/1978 ai nn. 11199/9714 (Allegato 18 – Nota di Trascrizione) la cui eredità si devolveva, per la quota di 1/3 ciascuna come segue:
   - coniuge - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
   - figlia - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
   - figlia - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- <u>Si evidenzia che in data 25/07/2009</u> la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXX stipulava un contratto preliminare di

vendita (Allegato 19) con il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Dalla planimetria allegata al suddetto contratto l'immobile oggetto del preliminare corrisponde all'attuale **subalterno 15 (autorimessa).** Nel suddetto contratto tra le altre cose veniva concesso alla parte promissoria acquirente il diritto di edificare a filo confine sulla porzione dell'area di pertinenza identificata dalle lettere A-B-C-D a completamento del fabbricato esistente in proprietà della parte acquirente, potendo effettuare anche una veduta (finestra) su detta porzione ed esattamente sul tratto A-D.

La stipula dell'atto notarile era previsto entro il 30/01/2010. Il prezzo complessivo concordato era pari ad € 10.000,00 oltre IVA.

Si segnala che detto contratto preliminare non risulta trascritto.

- Si evidenzia che in data 30/11/2009 la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. stipulava un contratto preliminare di vendita (Allegato 20) con il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Dalla planimetria allegata al suddetto contratto l'immobile oggetto del preliminare corrisponde all'attuale **subalterno 12 (autorimessa).** La stipula dell'atto notarile era previsto entro il 30/01/2010. Il prezzo complessivo concordato era pari ad € 10.000,00 oltre IVA.

  Si segnala che detto contratto preliminare non risulta trascritto.

- Si evidenzia che in data 14/01/2010 la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX stipulava un contratto preliminare di vendita (Allegato 21) con la Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile oggetto del preliminare corrisponde all'attuale **subalterno 9 (immobile residenziale).** La stipula dell'atto notarile

era previsto entro il 30/12/2010. Il prezzo complessivo concordato era pari ad € 205.000,00.

Si segnala che detto contratto preliminare non risulta trascritto.

- Si evidenzia che in data 26/02/2010 la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a un contratto preliminare di vendita (Allegato 22) con il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Dalle planimetrie allegate al suddetto contratto l'immobile oggetto del preliminare corrisponde agli attuali **subalterni 13 e 14 (entrambe autorimesse).** La stipula dell'atto notarile era previsto entro il 30/01/2010. Il prezzo complessivo concordato era pari ad € 18.000,00 oltre IVA.

  Si segnala che detto contratto preliminare non risulta trascritto.

***

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

Le unità immobiliari sono soggette, alle prescrizioni statuite dall'atto di provenienza del 3/07/2008 a rogito Notaio Antonio Forni, rep. 91605/40669 e trascritto a Torino 2 il 04/07/2008 ai nn. 20666/32254 di cui si riassume quanto segue (si rinvia all'atto per la completa estensione delle precisazioni – Allegato 16):

dichiarano

1) "…*servitù passiva di raccolta delle acque meteoriche a favore del fondo di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX identificato con la particella n. 399 del Foglio 16 del Catasto Terreni, limitatamente alla metà della falda del tetto prospiciente la particella n. 405, con esclusione della restante metà di falda, le cui acque meteoriche saranno convogliate direttamente verso la*

via della Crova; sarà cura della parte acquirente stabilire il sistema più idoneo di raccolta delle acque meteoriche all'interno della proprietà a suo insindacabile giudizio".

2) "*la parte venditrice garantisce l'inesistenza di servitù di veduta e di passaggio a favore del predetto fabbricato identificato con la particella n. 399*";

3) *"Le Signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di proprietarie del fondo indicato con le particelle n. 405 sub 1, 385 sub 104/405 sub 2, 403 sub 1/405 sub 4 e 405 subb 6 – 7 , tutte del Foglio 16 dichiarano (Trascritto a Torino 2 il 4/07/2008 ai nn. 32255/20667 – Allegato 23):*

- di rinunziare, puramente e semplicemente e per ogni effetto di legge, allo sfruttamento edilizio della volumetria di competenza delle suddette particelle affinchè la società acquirente possa conseguire – in seguito alla costituzione di servitù di cui al successivo punto 2) l'autorizzazione al corrispondente incremento edificatorio sul mappale sub 3 e 5 oggetto del presente atto;

- di costituire a carico dell'area di loro proprietà identificata con le particelle nn. 405 sub 1, 385 sub 104/405 sub 2, 403 sub 1/405 subb 6- 7 ed a favore della particella 405 subb 3 – 5 "servitù non aedificandi" sottoposta alla condicio iuris del rilascio da parte del Comune di Montanaro della summenzionata autorizzazione all'incremento edificatorio. Ove detta condizione sospensiva non si realizzi, la presente convenzione si intenderà priva di efficacia ai sensi e per gli effetti degli artt 1513 e seguenti del cod. civ."

Non risulta predisposto un Regolamento delle parti comuni nonchè dei vari servizi (strada interna, fognature, ecc) degli immobili in oggetto. Pertanto si pongono a carico e a cura ed in compartecipazione agli aggiudicatari di tutti i lotti, gli oneri per la predisposizione del suddetto regolamento.

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

***

G) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

1) **Immobile a destinazione residenziale (**F 16 n 405 **sub 9**)

   L'immobile non risulta occupato da Terzi ed è pertanto nella disponibilità della Procedura.

2) **Autorimessa (**F 16 n 405 **sub 14**)

   L'immobile al momento del sopralluogo presentava l'accesso protetto da un portone basculante ed all'interno erano presenti delle scaffalature metalliche con materiale ivi depositato verosimilmente da Terzi.

LOTTO 2

1) **Immobile a destinazione residenziale (**F 16 n 405 **sub 10**)

L'immobile non risulta occupato da Terzi ed è pertanto nella disponibilità della Procedura. Per completezza si segnala che nella cantina risulta parcheggiata un'autovettura Suv Dodge Nitro 4x4.

2) **Autorimessa (**F 16 n 405 **sub 13**)

L'immobile al momento del sopralluogo presentava all'interno delle masserizie ivi depositate verosimilmente da Terzi.

LOTTO 3

1) **Immobile a destinazione residenziale (**F 16 n 405 **sub 11**)

L'immobile non risulta occupato da Terzi ed è pertanto nella disponibilità della Procedura.

2) **Autorimessa (**F 16 n 405 **sub 12**)

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

LOTTO 4

Autorimessa (F 16 n 405 **sub 15**)

L'unità immobiliare risulta occupata dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per quanto di conoscenza senza titolo. Altresì l'immobile è stato unito ad un'altra unità immobiliare identificata al Foglio 16 n. 403 sub 1 graffata Foglio 16 n. 405 sub 4 di proprietà degli stessi Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

***

H) VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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 nell'attuale contingenza di mercato.

I suddetti valori sono stati opportunamente comparati con:

- lo stato attuale con riferimento all'aspetto manutentivo e di conservazione nonché degli interventi di completamento dei lavori;
- della situazione urbanistica, catastale e condominiale; in particolare degli oneri relativi agli interventi di smantellamento e/o ripristini, nonché alle eventuali pratiche di sanatoria;
- della disponibilità di cui al paragrafo G).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e considerando i cortili, aree verdi e spazi comuni privi di valore autonomo ma già ricompreso nelle valutazioni, si determina quanto segue:

LOTTO 1

1) Immobile residenziale **F. 16 n. 405 sub 9**

   Superficie catastale totale : m^2 147,00

   Valore unitario medio €/m^2: 600,00

   Valore totale €/m^2 600,00 x 147 m^2 = € 88.200,00

2) Autorimessa **F. 16 n. 405 sub 14**

   Superficie catastale totale m^2 26

   Valore unitario medio €/m^2: 400,00

   Valore totale €/m^2 400,00 x 26 m^2 = € 10.400,00

   Totale € 98.600,00

   In considerazione degli oneri relativi alla finizione dei locali nonché delle sanatorie si ritiene opportuno ridurre in via puramente indicativa il valore sopra stimato nella misura del 45% e conseguentemente:

€ 98.600,00 x 0,55=€ 54.230,00 arrotondabile ad **€ 54.000,00**

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.

**

LOTTO 2

1) Immobile residenziale **F. 16 n. 405 sub 10**

   Superficie catastale totale : m^2 148,00

   Valore unitario medio €/m^2: 600,00

   Valore totale €/m^2 600,00 x 148 m^2 = € 88.800,00

2) Autorimessa **F. 16 n. 405 sub 13**

   Superficie catastale totale m^2 26

   Valore unitario medio €/m^2: 400,00

   Valore totale €/m^2 400,00 x 26 m^2 = € 10.400,00

   Totale € 99.200,00

   In considerazione degli oneri relativi alla finizione dei locali nonché delle sanatorie si ritiene opportuno ridurre in via puramente indicativo il valore sopra stimato nella misura del 45% e conseguentemente:

   € 99.200,00 x 0,55=€ 54.560,00 arrotondabile ad **€ 54.500,00**

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.

LOTTO 3

1) Immobile residenziale **F. 16 n. 405 sub 11**

Superficie catastale totale: m^2 150,00

Valore unitario medio €/m^2: 600,00

Valore totale €/m^2 600,00 x 150 m^2 = € 90.000,00

2) Autorimessa **F. 16 n. 405 sub 12**

Superficie catastale totale m^2 28

Valore unitario medio €/m^2: 400,00

Valore totale €/m^2 400,00 x 28 m^2 = € 11.200,00

Totale € 101.200,00

In considerazione degli oneri relativi alla finizione dei locali nonché delle sanatorie si ritiene opportuno ridurre in via puramente indicativo il valore sopra stimato nella misura del 30% e conseguentemente:

€ 101.200,00 x 0,7=€ 70.840,00 arrotondabile ad **€ 71.000,00**

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.

LOTTO 4

Autorimessa **F. 16 n. 405 sub 15**

Superficie catastale totale m^2 26

Valore unitario medio €/m^2: 400,00

Valore totale €/m^2 400,00 x 26 m^2 = € 10.400,00

In considerazione degli oneri relativi al ripristino dell'unità immobiliare e delle sanatorie si ritiene opportuno ridurre in via puramente indicativa il valore sopra stimato nella misura

del 55% e conseguentemente:

€ 10.400,00 x 0,45=€ 4.680,00 arrotondabile -ad **€ 4.600,00**

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.

***

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 (Allegato 24) le unità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1) In data 15/06/2018 ai nn. 24369/17055

Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

contro

XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ISCRIZIONI

1) In data 30/07/2008 ai nn. 38009/8110

Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (per complessivi € 1.040.000,00)

a favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

***

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese 2 Dicembre 2022

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

1) Estratto di mappa

2) Elaborato planimetrico

3/A-B-C-D) Visura e planimetria catastale subalterni 9 e 14 (Lotto 1)

4/A-B-C-D) Visura e planimetria catastale subalterni 10 e 13 (Lotto 2)

5/A-B-C-D) Visura e planimetria catastale subalterni 11 e 12 (Lotto 3)

6/A-B) Visura e planimetria catastale subalterno 15 (Lotto 4)

7) Copia lettera Ordinanza n. 3332 del 1/03/2013 Comune di Montanaro;

8/A-B-C-D) Estratto pratica edilizia P.d.C. 27/08 (1ª Var) del 21/04/2010 in Variante al P.d.C. n. 27/08)

8/E) Estratto pratica edilizia P.d.C. 27/08 del 17/10/2008

9) Estratto N.O n. 34/2010 dell'11/05/2010

10) Estratto P.d.C. n. 7/10 del 17/05/2010

11) Copia Estratto Certificato di Collaudo Statico depositato in Comune il 10/05/2010 con prot. N. 9108

12/A-B-C) Planimetrie difformità subalterno 9 e 14 (Lotto 1)

13/A-B-C) Planimetrie difformità subalterno 10 e 13 (Lotto 2)

14/A-B) Planimetrie difformità subalterno 11 e 12 (Lotto 3)

15) Planimetria difformità subalterno 15 (Lotto 4)

16) Copia atto di compravendita del 3/07/2008 + nota di trascrizione

17) Nota di trascrizione Dichiaraz. di Succ. ad XXXXXXXXXX tr. 20/10/2008

18) Nota di trascrizione Dichiaraz. di Succ. a XXXXXXXXXXXX tr. 18/5/1978

19) Copia contratto preliminare compravendita sub 15

20) Copia contratto preliminare compravendita sub 12

21) Copia contratto preliminare compravendita sub 9

22) Copia contratto preliminare compravendita subb 13 e 14

23) Nota di Trascrizione costituzione diritti reali a titolo oneroso del 4/7/2008

24) Ispezioni ipotecarie

25) Documentazione fotografica