

**Tribunale Ordinario di ASTI**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**Perizia di stima dei beni mobili  
del fallimento**

Fascicolo n° 11/2023

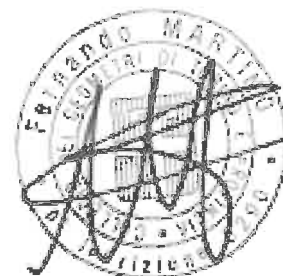
**Giudice Delegato**

Dott. Marco BOTTALLO

**Tribunale Ordinario di Asti**

**PREMESSO:**

- **che** con sentenza del 08/03/2023 depositata in Cancelleria il 14/03/2023 veniva dichiarato il fallimento della Società “ ” in persona del presidente del consiglio di amministrazione con sede legale in (C.F.: ), con nomina a Giudice Delegato del Dott. Marco BOTTALLO ed a Curatore della Dott.ssa Patrizia GOFFI con studio in Torino C.so Francia n. 23;
- **che** lo scrivente, **geom. Fernando MARTINO**, con studio in Torino Via Claudio BEAUMONT N. 19 - tel. 011/4337330 – e-mail: [geom.martino@gmail.com](mailto:geom.martino@gmail.com) iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili e mobili di proprietà della società, caduti nel fallimento;



- **che** sono caduti nel fallimento i seguenti beni immobili di proprietà della società poi fallita:
  - **Piena proprietà di un alloggio, una cantina ed un box auto ubicati in MAZZE' – Via Castone snc** che costituirà il LOTTO UNICO DI VENDITA;
- **che** la presente perizia riguarda l'alloggio, la cantina ed il box auto ubicati in **MAZZE' (TO) – Via Castone snc** e costituirà il LOTTO UNICO DI VENDITA.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

**A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:**

**A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni**



**nel ventennio precedente alla data di fallimento;**

**A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;**

**A.3) coerenze;**

**A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);**

**A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;**

**A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);**

**A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:**

**✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;**

**✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.**

**A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione ur-**



**banistica previa sua acquisizione.**

- A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.**
- B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);**
- C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.**
- D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:**
- ✓ **breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;**
  - ✓ **identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;**
  - ✓ **provenienza e coerenze;**
  - ✓ **servitù e vincoli;**
  - ✓ **aspetti energetici;**
  - ✓ **stato di occupazione;**



- ✓ **aspetti edilizi con indicazione della conformità/differenza anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;**
- ✓ **valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;**
- ✓ **elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;**

**E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:**

- ✓ **richieda visura catastale aggiornata;**
- ✓ **richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;**
- ✓ **visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.**

**PERIZIA DI STIMA**

- A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici**



## Descrizione e consistenza dell'immobile

Piena proprietà dell'alloggio, della cantina e del box auto  
ubicati nel complesso residenziale denominato “Verdegelso”

in

MAZZE' – Via Castone n. 9/D

I cespiti immobiliari oggetto di stima - in **piena proprietà** – sono un alloggio, una cantina ed un box auto facenti parte di un complesso residenziale/condominiale “VERDEGELSO” siti presso la zona semincentrale di MAZZE' (TO) con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civili con destinazione prettamente residenziale.



Precisamente sono oggetto della presente perizia, l'alloggio sito al piano, la cantina ed il box auto siti al piano interrato, tutti con accesso dal vano scala condominiale, così composti, con riferimento anche alle



planimetrie catastali:

– **Al piano Primo (2° p.f.t.)** alloggio composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina e due balconi uno con affaccio su via e l'altro verso cortile ed area di manovra; vi è un scala interna che mette in comunicazione l'alloggio con il piano sottotetto non abitabile, con destinazione d'uso a locale di sgombero con la presenza di un bagno.

L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: vano scala condominiale, altra proprietà, affaccio su area di manovra, altra proprietà e affaccio su Via Castone (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**);

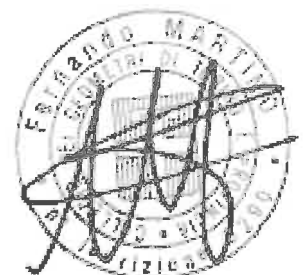
– **Al piano interrato (1° p.e.t.)** locale ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su Via Castone e altre cantine su due lati (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**);

– **Al piano interrato (1° p.e.t.)** locale ad box auto.

Il box auto, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: area di manovra comune, altra proprietà, corridoio comune e altre proprietà su due lati (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**);

Il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente stima, è stato realizzato tra il 2015 ed il 2018 a seguito di rilascio di titoli autorizzativi e a seguito di convenzione edilizia del 2008. Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra ed uno entro terra, la struttura è in cemento armato con tamponature in mattoni a vista al piano terreno, intonacata e a tinteggiatura al piano primo.



All'interno dell'alloggio i pavimenti sono in piastrelle di ceramica "con effetto listelli in palchetto", i serramenti a taglio termico con vetri doppi e gas in camera d'aria. Le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a finitura, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite da piastrelle di cotto. L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala condominiale con portoncino blindato.

L'alloggio ha una superficie commerciale pari a mq. 67 circa, dove nella superficie sono ricompresi la cantina, i balconi e la porzione di locale di sgombero (sottotetto) utilizzata impropriamente come zona notte.

Internamente l'alloggio risulta in buone condizioni di manutenzione.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nei due bagni, quello al piano primo e quello al piano sottotetto, sono completi di un box doccia, un lavabo, un bidet ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato con radiatori.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle normative vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad





essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

~~~~~

**A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di fallimento;**

**Titolarità e provenienza in capo alla società fallita:**

La piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla società fallita in forza dell'atto stipulato a rogito Notaio Carlo Alberto MARCOZ in data 13/12/2019 rep. 11443/8412 (Trascrizione ai n.ri 7721/9698 del 23/12/2019) per acquisto dalla società

**(Vedasi Allegato n. 01).**

~~~~~

**A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;**

**Dati catastali**

Allo stato attuale i cespiti oggetto di stima risultano così identificati:

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di MAZZE':**

- **Catasto Fabbricati:**
  - o **Foglio 29 mappale 421 subalterno 10, Categoria A/2 Classe 4 – 2 vani – Superficie catastale totale 81 mq – Totale escluse aree scoperte 78 mq - Rendita € 395,09, - Via**

Castone n. snc, Piano 1-2.

- **Foglio 29 mappale 421 subalterno 18**
  - Categoria C/6 – Classe 2 – 21 mq. – Superficie catastale totale 23 mq - Rendita € 75,92 – Via Castone n. snc, Piano S1.
- **Foglio 29 mappale 421 subalterno 30**
  - Categoria C/2 – Classe U – 7 mq. – Superficie catastale totale 8 mq - Rendita € 10,12 – Via Castone n. snc, Piano S1.

**(Vedasi Allegato n. 02).**

### Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione dell'indicazione d'uso dei vani dell'alloggio, oltre che all'utilizzo improprio del locale di sgombero (sottotetto non abitabile), che viene utilizzato come camere da letto.

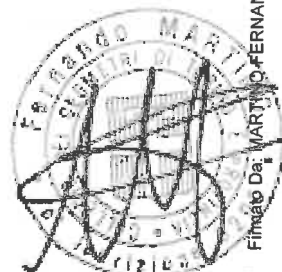
**(vedasi allegato n° 03).**

**A.3) coerenze;**

### Coerenze

Le coerenze, con espresso riferimento alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi, sono le seguenti:

**- Al piano Primo (2° p.f.t.) alloggio** composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina e due balconi uno con affaccio



su via e l'altro verso cortile ed area di manovra; vi è una scala interna che mette in comunicazione l'alloggio con il piano sottotetto non abitabile, con destinazione d'uso a locale di sgombero con la presenza di un bagno.

L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: vano scala condominiale, altra proprietà, affaccio su area di manovra, altra proprietà e affaccio su Via Castone (**vedasi allegato n° 03 - planimetria catastale**);

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso cantina.

La cantina, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su Via Castone e altre cantine su due lati (**vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale**);

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad box auto.

Il box auto, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: area di manovra comune, altra proprietà, corridoio comune e altre proprietà su due lati

~~~~~

**A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);**

### **Servitù – vincoli**

Dall'esame della documentazione fornita e dall'esame delle visure ipo-catastali non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili entrati nella procedura fallimentare, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

- Convenzione Edilizia stipulata in data 10/11/2008 con atto



Notaio Antonio FORNI di Caluso rep. 92733/41571 registrata ad Ivrea in data 13/11/2008 al n. 6528 (**Vedasi Allegato n. 04**);

- Regolamento di condominio indicato nell'atto di compravendita che attualmente non risulterebbe essere stato trascritto (**Vedasi Allegato n. 08**).

A.5) **esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;**

#### **Certificazione Energetica**

Dalla verifica dell'atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Alberto MARCOZ, risulta essere allegato l'attestato di prestazione energetica con codice identificativo n. 20192062180005, valido fino alla data del 31/01/2029 (**Vedasi Allegato n. 01**).

A.6) **stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);**

#### **Stato locativo**

Dalle ricerche effettuate e dall'esame della documentazione fornita dalla società fallita, si è rilevato che l'immobile oggetto della presente perizia è occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di conduttore, a seguito della stipula di contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso in data



03/12/2020 al n. 003254 serie 3T, per la durata di 4 anni a partire dal 01/02/2020 fino al 31/01/2025 per un importo complessivo annuo pari ad € 6.000,00.

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

### Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio non è stata individuata la pratica edilizia che ha autorizzato la realizzazione degli originari fabbricati.

Si sono individuati i successivi provvedimenti edilizio – amministrativi successivi, rilasciati per la trasformazione e riqualificazione dell'area:

1. Permesso di Costruire n. 16/09 del 03.06.2015 per la costruzione del complesso edilizio (**Vedasi Allegato n. 05**);
2. SCIA in variante al permesso di costruire del 28.06.2018 proto-



collo n. 9082 (**Vedasi Allegato n. 05.1**);

3. Agibilità del 28.06.2018 prot. 9082 n. 20/18 (**Vedasi Allegato n. 05.2**).

Dal confronto tra lo stato di fatto rivenuto durante il sopralluogo e le pratiche edilizie di cui sopra, l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme ad eccezione dell'utilizzo improprio del sottotetto come locale abitativo (area notte) anziché locale di sgombero.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

A.9) **Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

### Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.



**B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);**

### Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato dell'unità immobiliare in complessivi €. **59.600,00** e precisamente:

| DESTINAZIONE                         | SUP<br>mq | VALORE<br>€/mq   | STIMA<br>€       |
|--------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Piano Primo e sottotetto<br>Alloggio | 67,00     | 800,00           | 53.600,00        |
| Piano Interrato - Box auto           | 21,00     | a corpo<br>6.000 | 6.000,00         |
| <b>TOTALE VALORE DI STIMA euro</b>   |           |                  | <b>59.600,00</b> |

**C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.**

### **Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli**

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di IVREA:



- **Ipoteca volontaria iscritta in data 23/12/2019 ai n.ri 9699/1171**

Atto di mutuo a rogito notaio Carlo Alberto MARCOZ in data  
13/12/2019 rep. 11444/8413.

A FAVORE:

con sede \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_

CONTRO: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

– C.F. \_\_\_\_\_

Si precisa che il codice fiscale indicato nell'iscrizione è errato ri-  
spetto al codice fiscale indicato nell'atto di cui sopra.

Foglio 29 particella 421 subalterno 10

Foglio 29 particella 421 subalterno 30

Foglio 29 particella 421 subalterno 18

Capitale: € 119.000,00

Totale € 238.000,00

Durata 20 anni



**(Vedasi Allegato n. 06).**

- **Sentenza di fallimento trascritta in data 05/07/2023 ai n.ri  
4617/5519.**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Asti in  
data 03/03/2023 numero 11/2022

Favore: “Massa dei creditori del Fallimento della

”

Contro: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

– C.F. \_\_\_\_\_

Foglio 29 particella 421 subalterno 10





Foglio 29 particella 421 subalterno 30

Foglio 29 particella 421 subalterno 18

**(Vedasi Allegato n. 07).**

**D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:**

- ✓ **breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;**
- ✓ **identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;**
- ✓ **provenienza e coerenze;**
- ✓ **servitù e vincoli;**
- ✓ **aspetti energetici;**
- ✓ **stato di occupazione;**
- ✓ **aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;**
- ✓ **valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;**
- ✓ **elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;**



## PIANO DI VENDITA

### LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà dell'alloggio, della cantina e del box auto  
ubicati nel complesso residenziale denominato “Verdegelso”

in

MAZZE' – Via Castone n. 9/D

I cespiti immobiliari oggetto di stima - in **piena proprietà** – sono un alloggio, una cantina ed un box auto facenti parte di un complesso residenziale/condominiale “VERDEGELSO” siti presso la zona semi-centrale di MAZZE' (TO) con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civili con destinazione prettamente residenziale.

Precisamente è oggetto della presente perizia, **un alloggio al piano primo e sottotetto, un locale adibito a cantina quale pertinenza dell'alloggio ed un box auto ubicato al piano interrato. L'appartamento ha una superficie commerciale pari a circa mq. 67,00, calcolata al netto delle pertinenze ed accessori; il box auto ha una superficie commerciale pari a circa mq. 21,00.**

L'alloggio ha ingresso dal vano scala condominiale che si affaccia sulla via pubblica.

I beni oggetto della presente stima sono parte di un complesso condominiale denominato “verdegelso”, costruzione realizzata tra il 2015 ed il 2018 avente struttura in C.A. con tamponature e tramezzature in

mattoni; la facciata principale e quella verso cortile con muratura in paramano a vista; il complesso condominiale si eleva su tre pini fuori terra ed uno entro terra. All'interno dell'alloggio i pavimenti sono in piastrelle di ceramica "con effetto listelli in palchetto", i serramenti a taglio termico con vetri doppi e gas in camera d'aria. Le murature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a finitura, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite da piastrelle di cotto. L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala condominiale con portoncino blindato.

L'alloggio ha una superficie commerciale pari a mq. 67 circa, dove nella superficie sono ricompresi la cantina, i balconi e la porzione di locale di sgombero (sottotetto) utilizzata impropriamente come zona notte.

Internamente l'alloggio risulta in buone condizioni di manutenzione.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nei due bagni, quello al piano primo e quello al piano sottotetto, sono completi di un box doccia, un lavabo, un bidet ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato con radiatori.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle normative vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti



a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio.

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Gli immobili oggetto del presente lotto di vendita sono pervenuti in capo alla società fallita in forza di atto stipulato a rogito Notaio Carlo Alberto MARCOZ in data 13/12/2019 rep. 11443/8412 (Trascrizione ai n.ri 7721/9698 del 23/12/2019) per acquisto dalla società

Srl (**Vedasi Allegato n. 01**).

Allo stato attuale i locali oggetto di vendita risultano così catastalmente identificati: Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio - Comune Censuario di **MAZZE'**:

**- Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 29 mappale 421 subalterno 10**, Categoria A/2 Classe 4 – 2 vani – Superficie catastale totale 81 mq – Totale escluse aree scoperte 78 mq - Rendita € 395,09, - Via Castone n. snc, Piano 1-2;
- **Foglio 29 mappale 421 subalterno 18**, Categoria C/6 – Classe 2 – 21 mq. – Superficie catastale totale 23 mq - Rendita € 75,92 – Via Castone n. snc, Piano S1.
- **Foglio 29 mappale 421 subalterno 30**  
– Categoria C/2 – Classe U – 7 mq. – Superficie catastale



totale 8 mq - Rendita € 10,12 – Via Castone n. snc, Piano  
S1.

**(Vedasi Allegato n. 02).**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi; l'improprio utilizzo del sottotetto non cambia la rendita attribuita.

Le coerenze, con espresso riferimento alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi, sono le seguenti:

- vano scala condominiale, altra proprietà, affaccio su area di manovra, altra proprietà e affaccio su Via Castone.

Relativamente all'immobile in esame si è accertato, dalla visura effettuata sul Sistema informativo delle Regione Piemonte, che lo stesso è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 20192062180005, valido fino alla data del 31/01/2029.

L'immobile oggetto del presente lotto è occupato dalla società Fallita.

La realizzazione è stata autorizzata a seguito dei provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati dal Comune di MAZZE':

1. Permesso di Costruire n. 16/09 del 03.06.2015 per la costruzione del complesso edilizio;
2. SCIA in variante al permesso di costruire del 28.06.2018 protocollo n. 9082;
3. Agibilità del 28.06.2018 prot. 9082 n. 20/18.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie di cui sopra, l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme eccezione



dell'utilizzo improprio del sottotetto come locale abitativo (area notte) anziché locale di sgombero.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte del Fallimento anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superficiali ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare, si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed



espressamente esonerando il Fallimento da qualsiasi garanzia a riguardo.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente **LOTTO UNICO di VENDITA** tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia gli è stato assegnato un valore di mercato da porre a base d'asta pari ad € 59.600,00.

---

**Formalità da cancellare in sede di decreto di  
trasferimento del LOTTO**

In sede di trasferimento della piena proprietà del presente **LOTTO UNICO DI VENDITA**, dovrà essere richiesta la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 23/12/2019 ai n.ri 9699/1171**  
Atto di mutuo a rogito notaio Carlo Alberto MARCOZ in data 13/12/2019 rep. 11444/8413.

A FAVORE:

” con sede \_\_\_\_\_ – C.F.

CONTRO: \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_



Si precisa che il codice fiscale indicato nell'iscrizione è errato rispetto al codice fiscale indicato nell'atto di cui sopra.

Foglio 29 particella 421 subalterno 10

Foglio 29 particella 421 subalterno 30

Foglio 29 particella 421 subalterno 18

Capitale: € 119.000,00

Totale € 238.000,00

Durata 20 anni

- **Sentenza di fallimento trascritta in data 05/07/2023 ai n.ri 4617/5519.**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Asti in data 03/03/2023 numero 11/2022

Favore: “Massa dei creditori del Fallimento della

”

Contro: . con sede in

– C.F

Foglio 29 particella 421 subalterno 10

Foglio 29 particella 421 subalterno 30

Foglio 29 particella 421 subalterno 18



**E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:**

- ✓ **richieda visura catastale aggiornata;**
- ✓ **richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;**





- ✓ **visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.**

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

—◆—

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 16 novembre 2023

geom. Fernando MARTINO



—◆—

**Allegati:**

- 00 Estratto Sentenza di fallimento;
- 01 Atto di Provenienza;
- 02 Visure Storiche;
- 03 Planimetrie Catastali;
- 04 Convenzione Urbanistica;
- 05.0 Permesso di costruire 16/09;
- 05.1 SCIA 20/18;



05.2 Agibilità

06 Iscrizione Mutuo;

07 Trascrizione sentenza fallimento;

08 Regolamento Verdegelso;

Allegato fotografico immobile in MAZZE'.

