

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

Giudice dott. Stefano MIGLIETTA

Liquidazione Giudiziale RG 75 del 2024 di *****

Lotto Unico

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Alloggio per civile abitazione

Via Celeste Negarville n. 3 – Torino

Curatore: dott. Francesco CIVRAN

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto dall'Ill.mo dal Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI



Foto aerea dimostrativa non in scala

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di compravendita;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) stralcio comunale.

LOTTO UNICO

In comune di Torino, locali facenti parte della casa elevata a undici piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 3 di via Celeste NERGARVILLE, nel fabbricato denominato "Edificio A/P" e precisamente:

- ⊆ al piano primo: unità immobiliare ad uso abitazione composto di alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno con antibagno e ripostiglio salvo se altre; coerente con muri perimetrali a più lati, vano scala e altro alloggio del piano salvo se altre;
- al piano terreno: vano ad uso cantina salvo se altre; coerente con locale comune, corridoio comune, altra cantina e muro perimetrale salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al:

- ⊆ Foglio 1465, Particella 4, subalterno 1, via Negarville Celeste n. 3, piano T-1, cat. A/3, zona censuaria 3, classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 106mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 104mq, r.c. 604,25 euro, correttamente intestata a ***** per la piena proprietà.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco CORDERO di MONTEZEMOLO del 19 maggio 2022, rep. 285762, racc. 35987 debitamente registrato e trascritto in data 30.05.2022 ai nn. 23374/17325.

Provenienza all'atto notaio CORDERO di MONTEZEMOLO (dante causa *****):

- ⊆ per la quota dell'intero con atto di compravendita a rogito notaio Stefano BERTANI del 08 marzo 1988, rep. 10335, racc. 541 debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino in data 11 marzo 1988 al nr. 7442 e trascritto in data 11.05.1988 ai nn. 16479/9974;

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 05.08.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 14.03.2024 ai numeri 10323/8195 a favore della massa dei creditori ***** contro soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale infra identificato per la piena proprietà;

- ≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 30.05.2022 ai numeri 23375/4143 (€ 140.000,00) a favore di Banco di Credito di AZZOAGLIO con sede a Ceva (CN) il portante il cf 00166050047 contro il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale infra identificato per la piena proprietà;

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ

Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti di provenienza che si intendono integralmente richiamate e trascritte.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Paolo BERTANI di Torino con atto in data 24 maggio 1972, n. 2628/563 di repertorio debitamente registrato e trascritto. In ogni caso si intendono validi, oltre al contenuto della regolamentazione, tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale che dichiarava al curatore che non vi sono contratti di locazione di alcuna tipologia. Non sono stati eseguiti controlli formali in AdE.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a undici piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantinato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra.

La facciata è mista in mattoni intonacati e tinteggiati e calcestruzzo; le strutture verticali sono in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, oggetto di ristrutturazione non completata, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni parte in graniglia, parte piastrelle e parte in legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari senza taglio termico. Tuttavia si segnala che la procedura non è in possesso delle certificazioni degli impianti di nuova installazione.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con bollitore a gas non funzionante e contatore gas all'interno dell'immobile che dovrà necessariamente essere rimosso e riposto esternamente secondo normativa vigente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione reperita il bene è dotato di certificato Ape nr n. 2024 101781 0503 in data 12 marzo 2024 in classe C in sostituzione del certificato nr, 2022 214131 0008 in data 14.02.2022.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 poiché non è stata aggiornata la planimetria catastale con il progetto.

DIVISIBILITA'

Configurazione, distribuzione interna delle superfici, tipologia costruttiva e caratteristiche intrinseche non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare evidente pregiudizio al valore dell'intero compendio, e pertanto si ritiene imprescindibile la vendita in lotto unico.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione con concessione edilizia prot. nr 1969 1 10059 del 31.07.1969 (provvedimento nr. 1287 del 11.09.1973).

In particolare, il cartellino abbinato al civico 3 di via Negarville, rappresenta la seguente pratica edilizia:

- CILA del 03 agosto 2022, prot. 2022 – 20 - 16812 per ristrutturazione;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto rileva che le opere di progetto non sono ancora state concluse e, pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà a propria cura e spese concludere il progetto o, in alternativa, provvedere al deposito di nuovo progetto edilizio. Lo stato attuale, trattandosi di opere incomplete, non è regolare.

SPESE CONDOMINIALI

Il bene è soggetto a regime condominiale e, pertanto, anche al versamento delle spese derivanti dall'utilizzo della cosa comune.

Lo scrivente è in attesa dei conteggi dell'amministratore e si riserva di integrare il presente elaborato tecnico. Il tutto da verificare in sede di vendita con l'amministratore pro tempore.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via

prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

≡ Superficie alloggio 103mq;

≡ $103,00\text{mq} \times 1.100,00\text{€/mq} = 113.300,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3$ **euro 100.208,18**
arrotondato a euro 100.000,00

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

Torino, 20 agosto 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

¹ *Coefficiente per vizi occulti;*

² *Coefficiente di piano;*

³ *Coefficiente di stato/età;*

























































