

dott. GIANCARLO MEZZO
architetto

10127 TORINO - Via Duino, 128 - Telefono (+39) 011.30.35.832 Cellulare 348.44.00.312
E-MAIL: giancarlomezzo53@gmail.com - PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE DI TORINO – Sezione Sesta Civile

FALLIMENTO N. 108/2017

Fallimento XXXXXXXX XXXXXXXXXX S.r.l. con sede legale in Torino (TO), via Morghen n. 35
– codice fiscale e partita IVA xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **Dott. Massimo BARBERIS**

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI IN ALPIGNANO (TO) - VIA GRUGLIASCO N. 3

Perito incaricato:

arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

Telefono: 011.30.35.832

cellulare: 348.44.00.312

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com



Torino, li 13/10/2023

INDICE

1.	<u>PREMESSE</u>	PAGINA	3
2.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	PAGINA	3
3.	<u>OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	4
4.	<u>TITOLARITÀ</u>	PAGINA	4
5.	<u>PROVENIENZA – STORIA VENTENNALE</u>	PAGINA	5
6.	<u>DATI CATASTALI</u>	PAGINA	7
7.	<u>COERENZE</u>	PAGINA	8
8.	<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	PAGINA	8
9.	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	PAGINA	9
10.	<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	9
11.	<u>NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI E RISPETTO NORME DI SICUREZZA</u>	PAGINA	12
12.	<u>ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE E DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	PAGINA	13
13.	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	13
14.	<u>STATO LOCATIVO</u>	PAGINA	13
15.	<u>DATI AMMINISTRATIVI</u>	PAGINA	14
16.	<u>REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA</u>	PAGINA	15
17.	<u>VALUTAZIONE ESTIMATIVA</u>	PAGINA	16
18.	<u>REGOLAMENTO DI CONDOMINIO</u>	PAGINA	17
19.	<u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	18

1 - PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, con studio in Torino, Via Duino n. 128, tel. 011.303.58.32, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, è stato nominato perito estimatore degli enti immobiliari siti in Alpignano (TO) – Via Grugliasco n. 3 più oltre precisati.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le sotto indicate attività.

- Ricerca in ambito nazionale degli immobili catastalmente intestati alla XXXX XXXX SRL codice fiscale / partita IVA XXXXXXXXXX.
- In esito alla ricerca in capo alla XXXXXX XXXXXXXX SRL codice fiscale / partita IVA XXXXXXXXXX, richiesta alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali di: certificati catastali di attualità (visure storiche); estratto di mappa del Catasto Terreni; elaborati planimetrici e planimetrie del Catasto Fabbricati.
- Acquisizione di copia del titolo di provenienza.
- Inoltro di formale istanza al Comune di Alpignano per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i. al fine di prendere visione delle pratiche edilizie (progetti e atti allegati) e di acquisire la relativa documentazione di interesse.
- Accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Alpignano per l'esame e l'acquisizione delle pratiche edilizie di interesse, al fine del controllo della regolarità edilizia - amministrativa degli immobili oggetto di stima.
- Effettuazione di sopralluogo in Alpignano; presso il fabbricato in cui sono posti i beni oggetto di stima; misurazione di tutti gli immobili; effettuazione di riprese fotografiche all'interno e all'esterno.

- Predisposizione e invio di specifica istanza al Comune di Alpignano al fine di ricevere riscontro nel merito della valutazione delle difformità accertate.
- Effettuazione presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 di ispezione nominativa in capo alla XXXX XXXXXX SRL codice fiscale e partita IVA XXXXXXXXXXXX, per accertare la presenza di diritti di terzi e di formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame.
- In esito alla ricerca in capo alla XXXXX XXXXX SRL codice fiscale e partita IVA XXXXXXXXXXXX, richiesta alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 delle note di trascrizione e di iscrizione di interesse.
- Invio di richiesta all'amministratore del Condominio del Regolamento del Condomino via Grugliasco 3 Alpignano.
- Invio di richiesta allo studio del notaio XXXXXXXX XXXXXXXX di Torino del Regolamento del Condomino via Grugliasco 3 Alpignano.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima i sotto elencati immobili, siti in Alpignano (TO), via Grugliasco n. 3.

- Immobili destinati ad autorimessa privata facenti parte del fabbricato di civile abitazione entrostante al terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella n. 1304 di mq 1234:
 - al piano primo interrato – per la quota dell'intero del diritto di proprietà: cinque autorimesse private, identificate al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 22 Particella n. 1304 Subalterni 12-13-15-16-26.

4 – TITOLARITÀ

Gli enti immobiliari in oggetto al 20/04/2017, data della emanazione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Torino n. 108-2017 – Fallimento di XXXXXX XXXXXX Srl (codice fiscale e partita IVA XXXXXXXX) con sede legale in Torino, Via Morghen n. 35, risultavano intestati come segue:

Autorimesse Foglio 12 Particella 1304 Subalterni 12-13-15-16-26: XXXXXXXXXXX XXXXXX nato a FOSSANO (CN) il XXXXXXX – codice fiscale XXXXXXXXXXX proprietario per l'intero.

Attualmente, a seguito delle azioni giudiziarie intraprese a carico del sig. XXXXXXX XXXXXXX e degli atti ad esse conseguenti, dal 06/06/2023 (data di trascrizione dell'atto notaio XXXXXX XXXXXXX di cui al successivo capitolo), la titolarità dei predetti beni immobili è in capo a: XXXXXXX XXXXXXX S.R.L. con sede in TORINO (TO) codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietaria per l'intero.

5 – PROVENIENZA - STORIA VENTENNALE

- In data 22/07/2002, con atto di compravendita rogito Dott. XXXXX XXXXXX notaio in XXXXXXXXXXX repertorio numero XXXX/XXXXXXXXX registrato a Moncalieri in data 26/07/2022 al n. XXXXXXX e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 24/07/2002 ai numeri XXXXX/XXXX, i signori XXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, ognuno per le rispettive quote di comproprietà pari a 1/3 e complessivamente per l'intero, vendevano alla XXXXX Società cooperativa a responsabilità limitata la piena proprietà dei fabbricati rurali e del relativo terreno di insistenza (edificabile) individuati al Catasto Terreni del Comune di Alpignano come: Foglio 22 Particella 1121 Fabbricato rurale consistenza mq 1234 Via Grugliasco n. 3.
- In data 02/08/2005, con atto di compravendita rogito Dott. XXXXXXX XXXXXXX notaio in Torino repertorio numero XXXX/XXXXXX registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 03/08/2005 al n. XXXXXXX e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 04/08/2005 ai numeri XXXX/XXXX, la ditta XXXXXXX SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in TORINO (TO) codice fiscale XXXXXX vendeva alla XXXXXXX XXXXXXX S.R.L. con sede in ALPIGNANO (TO)

- codice fiscale XXXXXXXXXXXX il terreno edificabile, con annesso fabbricato residenziale in corso di costruzione, distinto al Catasto Terreni del Comune di Alpignano come: Foglio 22 Particella 1121 Fabbricato Rurale di mq 1234 Via Grugliasco n. 3.
- Successivamente, a seguito dell'edificazione del nuovo fabbricato residenziale (comprendente abitazioni e autorimesse interrato) in luogo dei preesistenti fabbricati rurali (demoliti), seguivano: la Denuncia di Cambiamento al Catasto Terreni, mediante presentazione di Tipo Mappale del 25/07/2006 Pratica n. TO0321602 in atti dal 25/07/2006 - n. 321602.1/2006, (da cui il terreno acquisiva il nuovo identificativo Foglio 22 Particella 1304 Ente Urbano di mq 1234), e la successiva Denuncia di Accatastamento delle nuove unità immobiliari realizzate, fra cui le autorimesse oggetto di stima.
 - In data 01/08/2014, con atto di compravendita rogito Dott.ssa XXXXXXX XXXXXX notaio in Torino repertorio numero XXXX/XXXXX trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 01/09/2014 ai numeri XXXX/XXXXX e XXXXX/XXXX, la ditta XXXXXXX XXXXXX S.R.L. con sede in TORINO (TO) codice fiscale XXXXXXXXXXXX vendeva al sig. XXXXXXXXXXX XXXXX nato a FOSSANO (CN) il XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della ditta individuale ditta omonima con sede in Fossano (CN) partita IVA XXXXXXXXXXX, vari immobili in Busca (CN) e in Alpignano (TO), fra i quali le autorimesse facenti parte del fabbricato sito in Alpignano Via Grugliasco n. 3 distinte al Catasto Fabbricati come: Foglio 22 Particella 1304 Subalterni 12-13-15-16-26 categoria C6.
 - In data 25/03/2020, con Atto Giudiziario repertorio XXXX/XXXX trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 14/07/2020 ai numeri XXXXX/XXXXX, il Tribunale di Torino codice fiscale XXXXXXXXXXXX disponeva Atto Esecutivo Cautelare - Decreto di Sequestro Preventivo Art. 321 C.P.P. relativamente agli immobili costituiti dalle autorimesse facenti parte del

fabbricato residenziale in Alpignano, via Grugliasco n. 3, distinte al Catasto Fabbricati come Foglio 22 Particella 1304 Subalterni 12-13-15-16-26 categoria C6.

- In data 31/05/2023, con atto rogito Dott. XXXXXX XXXXXXXXXX notaio in Torino repertorio numero XXXXXX/XXXXXX trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 06/06/2023 ai numeri XXXXXXXX/XXXXXX, il sig. XXXXXX XXXXXX nato a FOSSANO (CN) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX cedeva a titolo gratuito alla XXXXXXXX XXXXXX S.R.L. con sede in TORINO (TO) codice fiscale XXXXXXXXX la proprietà dalle autorimesse facenti parte del fabbricato residenziale in Alpignano, via Grugliasco n. 3 distinte al Catasto Fabbricati come Foglio 22 Particella 1304 Subalterni. 12-13-15-16-26 categoria C6.

6 - DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Il terreno di insidenza e pertinenza sul quale sorge il fabbricato abitativo in cui sono posti gli immobili subb. 12-13-15-16-26 (di cui oltre) è distinto al Catasto Terreni del Comune di Alpignano come segue:

- Foglio 22 Particella 1304 Ente Urbano di are 12 centiare 34 (mq 1234) senza redditi.

Catasto Fabbricati

Gli immobili dianzi citati sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

autorimesse al piano primo interrato:

- Foglio 22 particella 1304 Sub. 12, Via Grugliasco n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Rendita € 96,06.
- Foglio 22 particella 1304 Sub. 13, Via Grugliasco n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Rendita € 96,06.
- Foglio 22 particella 1304 Sub. 15, Via Grugliasco n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Rendita € 96,06.

- Foglio 22 particella 1304 Sub. 16, Via Grugliasco n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Rendita € 96,06.
- Foglio 22 particella 1304 Sub. 26, Via Grugliasco n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, Rendita € 89,66.

I predetti immobili sono catastalmente intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in TORINO (TO) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

7 – COERENZE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste alle sotto indicate coerenze.

- Autorimessa Foglio 22 particella 1304 **Sub. 12** - da nord, in senso orario: terrapieno; autorimessa sub. 13; corsia di manovra; terrapieno.
- Autorimessa Foglio 22 particella 1304 **Sub. 13** - da nord, in senso orario: terrapieno; autorimessa sub. 14; corsia di manovra; autorimessa sub. 12.
- Autorimessa Foglio 22 particella 1304 **Sub. 15** - da nord, in senso orario: terrapieno; autorimessa sub. 16; corsia di manovra; autorimessa sub. 14.
- Autorimessa Foglio 22 particella 1304 **Sub. 16** - da nord, in senso orario: terrapieno; autorimessa sub. 17; corsia di manovra; autorimessa sub. 15.
- Autorimessa Foglio 22 particella 1304 **Sub. 26** - da nord, in senso orario: corsia di manovra; autorimessa sub. 25; corridoio comune; autorimessa sub. 27.

Il terreno di insidenza e pertinenza Foglio 22 Particella 1304, sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è posto alle seguenti coerenze, da Nord in senso orario: sedime ferroviario; Strada Provinciale 178; particella 1197; via Grugliasco; particella 1332 del Foglio 22.

8- CONFORMITÀ CATASTALE - AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31/05/2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30/07/2010, N. 122

Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31

maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agazia del Territorio, possono definirsi conformi allo stato di fatto, in quanto non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da determinare l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa.

9 - LOCALIZZAZIONE

Gli immobili in esame sono posti in Alpignano (TO), Comune della bassa Val di Susa, situato a ovest di Torino, da cui dista circa 20 km. Ha un'estensione di circa 12 kmq e conta una popolazione di circa 16.550 abitanti, pressoché stabile dal 1991.

Confina con i Comuni di Caselette, Collegno, Pianezza, Rivoli, San Gillio, Val della Torre.

Il territorio comunale è percorso dal fiume Dora Riparia.

Dal punto di vista delle comunicazioni stradali, il territorio comunale è lambito dall'Autostrada A32 a sud e dalla Strada Statale 24 ed è intersecato dalla SP 177 e dalla SP 178, che costituiscono le vie di collegamento più agevoli verso Pianezza, Rivoli e Collegno. È servito dalla linea ferroviaria Torino – Bussoleno – Bardonecchia e Torino Modane e da linee di autopullman.

Vi sono insediate attività industriali legate principalmente al settore metalmeccanico e meccanico e sono ancora presenti attività agricole.

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati a Sud della Dora e della ferrovia Torino Modane, a distanza di circa 700 metri (tragitto pedonale) dal centro del Comune.

La posizione consente agevoli collegamenti con il resto del territorio comunale e con le principali strade extra comunali. L'immediato intorno edilizio è costituito principalmente da edifici abitativi, in buona parte di recente costruzione, di livello qualitativo medio.

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Fabbricato abitativo

Il fabbricato abitativo in cui sono posti gli immobili oggetto di stima è entrostante a terreno

recintato, dotati di plurimi accessi dalla via Grugliasco: accesso carraio all'area cortiliva antistante il fabbricato; accesso pedonale; ulteriore accesso carraio alla rampa di discesa alle autorimesse. Si eleva a due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, in parte abitativo, e ad un piano interrato.

Principali caratteristiche costruttive del fabbricato – Parti comuni

Strutture portanti verticali e orizzontali in calcestruzzo armato normale.

Facciate con finitura a intonaco tinteggiato e zoccolatura in pietra naturale.

Tetto a falde inclinate con manto in tegole curve similcoppo.

Serramenti dotati di vetro-camera e oscuramenti con persiane esterne ad anta.

Balconi con ringhiere in ferro. Recinzione esterna in ferro su muretto in calcestruzzo.

Area cortiliva pavimentata con masselli autobloccanti in cls.

Pavimento dell'area di manovra dell'autorimessa interrata con pavimento in battuto cementizio levigato con frattazzo meccanico.

Rampa di discesa all'autorimessa in calcestruzzo, con finitura rigonata a spina di pesce.

Impianto elettrico a vista, entro tubazione rigida in PVC. Corpi illuminanti costituiti da plafoniere con tubi al neon. Illuminazione di emergenza.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive ordinarie, di apparente buona qualità realizzativa. Lo stato manutentivo è buono.

Le parti comuni dell'autorimessa interrata presentano condizioni generali discrete. Sono rilevabili a soffitto locali tracce di infiltrazioni dalle aree esterne soprastanti e saltuarie zone con umidità di risalita sulle murature perimetrali.

Autorimesse

Viene fornita la sintetica descrizione delle caratteristiche costruttive delle autorimesse oggetto di stima e delle rispettive condizioni per quanto riguarda la presenza di materiali all'interno delle stesse. Vengono altresì indicati i presumibili costi di rimozione e di smaltimento di detti

materiali; da intendersi come costo meramente indicativo; pertanto da non assumere come parametro certo.

La situazione indicata è quella accertata in sede di sopralluogo in data 13/09/2023, desumibile visivamente dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Si segnala che le porte basculanti delle autorimesse sono liberamente apribili manualmente (non sono chiuse a chiave).

Descrizione valida per tutte le autorimesse in esame: SUBB. 12-13-15-16-26

- Pareti laterali e di fondo costituite in parte da murature realizzate con blocchetti in cls vibrato a vista (senza intonaco) e in parte da elementi delle strutture portanti verticali in calcestruzzo armato a vista (muri controterra, pilastri, setti).
- Pavimenti in battuto cementizio levigato con frattazzo meccanico.
- Soffitti intonacati al rustico
- Chiusure con portoncini basculanti in lamiera zincata nervata, ad azionamento manuale.
- Impianto elettrico a vista, entro tubazione rigida in pvc.
- Corpi illuminanti costituiti da plafoniere con tubi al neon.
- Stato manutentivo e di conservazione: per quanto visibile, discreto.

Indicazioni particolari per autorimessa Sub. 12

- Superficie mq 14,60
- Altezza m: 2,47
- Condizione interna: autorimessa pressoché sgombra. Materiali presenti in quantità non rilevante in relazione ai costi di rimozione e smaltimento.

Indicazioni particolari per autorimessa Sub. 13

- Superficie mq 14
- Altezza m: 2,47
- Condizione interna: autorimessa con notevole presenza di materiali vari da rimuovere e smaltire. Costo presunto di rimozione e smaltimento: € 300,00.

Indicazioni particolari per autorimessa Sub. 15

- Superficie mq 14
- Altezza m: 2,47
- Condizione interna: autorimessa con ridotta presenza di materiali vari da rimuovere e smaltire. Costo presunto di rimozione e smaltimento: € 200,00.

Indicazioni particolari per autorimessa Sub. 16

- Superficie mq 14
- Altezza m: 2,47
- Condizione interna: autorimessa senza la presenza di materiali.

Indicazioni particolari per autorimessa Sub. 26

- Superficie mq 13
- Altezza m: 3,18 per la lunghezza di m 3,07 dall'ingresso; m 2,47 per restante parte.
- Condizione interna: autorimessa con notevole presenza di materiali vari da rimuovere e smaltire. Costo presunto di rimozione e smaltimento: € 300,00.

11 - NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA

All'interno della pratica edilizia esaminata presentata per l'ottenimento del Certificato di Agibilità sono contenute le dichiarazioni di conformità degli impianti normativamente prescritte ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e s.m.i. (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447).

Per quanto sopra, si presume che gli impianti siano stati realizzati a regola d'arte, in conformità delle vigenti norme di settore per le diverse tipologie. Si segnala tuttavia che, qualora dovesse emergere l'esigenza, per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008 è possibile redigere la Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) da parte di tecnico abilitato, ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e s.m.i.

12 - ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locali non riscaldati non ricorre la necessità che le unità immobiliari costituite dalle autorimesse oggetto di stima dispongano dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della vigente normativa di settore; (Decreto Legislativo 19/8/2005, n. 192 e s.m.i.), modificata in ultimo dal Decreto Legislativo 10 giugno 2020, n. 48 – “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica” (20G00066) (GU Serie Generale n. 146 del 10-06-2020).

13 - SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente ha assunto quale parametro di riferimento la superficie netta delle autorimesse in esame, ritenendo che nella fattispecie, consideratane la destinazione, rappresenti l'elemento di maggior significatività.

Dalle misurazioni svolte in loco, le superfici degli immobili oggetto di stima assunte a base della determinazione del loro valore medio di mercato risultano le seguenti:

Autorimessa subalterno 12:	mq	14,60
Autorimessa subalterno 13:	mq	14,00
Autorimessa subalterno 15:	mq	14,00,
Autorimessa subalterno 16:	mq	14,00
Autorimessa subalterno 26:	mq	13,00

La superfici sopra riportate sono da considerarsi indicative. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

14 - STATO LOCATIVO

Gli enti immobiliari in oggetto sono da considerarsi liberi, in quanto nella disponibilità del Fallimento XXXXXXXX XXXXXX S.r.l.

15 - DATI AMMINISTRATIVI - SITUAZIONE EDILIZIA AMMINISTRATIVA

Relativamente al fabbricato in cui sono poste le autorimesse oggetto di stima, a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Alpignano e dall'esame della documentazione messa a disposizione, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi – amministrativi.

- **Permesso di Costruzione n. 99/003 del 14/07/2004 Prot. N. 17785** rilasciato alla XXXXXXXX Società Cooperativa a Responsabilità Limitata codice fiscale XXXXXXXXXX con sede in Torino, via XXXXXXXX n. 27. Oggetto: nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione.
- **Denuncia di inizio lavori in data 02/08/2004** depositata presso il Comune di Alpignano in data 03/08/2004 Prot. N. 19354 dalla XXXXX Società Cooperativa a Responsabilità Limitata.
- **Denuncia Inizio Attività n. 2004/145 del 26/10/2004 Prot. 25728** per opere in Variante al Permesso di Costruzione n. 99/003 del 14/07/2004 presentata dalla XXXXXXX Società Cooperativa a Responsabilità Limitata.
- **Integrazione alla DIA n. 2004/145 del 26/10/2004 Prot. 25728**, presentata dalla XXXXXXXX Società Cooperativa a Responsabilità Limitata **in data 10/02/2005 Prot. N. 4065**.
- **Voltura in data 10/10/2005 Prot. N. 28028** del Permesso di Costruire n. 99/003 del 14/07/204 e della Denuncia Inizio Attività n. 2004/145 del 26/10/2004 dalla XXXXXXXX Società Cooperativa a Responsabilità Limitata alla XXXXX XXXXXX S.r.l. codice fiscale XXXXXXXXXX con sede in Alpignano (TO), via XXV Aprile n. 82.
- **Denuncia Inizio Attività (DIA) in sanatoria n. 2007/110 del 08/08/2007** per opere in Variante al Permesso di Costruzione n. 99/003 del 14/07/2004, depositata presso il Comune di Alpignano dalla XXXX XXXXXXXX S.r.l. in data 13/08/2007 Prot. 22458.
- **Denuncia di ultimazione lavori in data 12/09/2006** depositata presso il Comune di Alpignano in data 13/09/2006 Prot. N. 24544 dalla XXXXXXX XXXXX S.r.l. con sede legale in Torino.
- **Autorizzazione alla Agibilità del 20/04/2007 Prot. N. 10527** rilasciata dal Comune di Alpignano alla XXXXXXX XXXXX S.r.l. con sede in Alpignano (TO) via XXV Aprile n. 82.

16- REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA

In base ai titoli edilizi abilitativi sopra elencati, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta legittimo sotto l'aspetto urbanistico – edilizio – amministrativo.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Alpignano e dall'accertamento dello stato di fatto eseguito sul posto, la situazione in essere, per quanto attiene ai locali visionati del piano interrato, risulta sostanzialmente conforme agli atti abilitativi rilasciati dal Comune di Alpignano e alla pratica di sanatoria (DIA) sopra indicata.

Relativamente alle cinque unità immobiliari oggetto di stima (subb. 12-13-15-16-26) si fa rilevare quanto segue.

Le dimensioni in larghezza dei singoli box auto risultano inferiori rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici allegati alla DIA in sanatoria n. 2007/110 del 08/08/2007 - Prot. 22458 del 13/08/2007 in misura variabile, compresa tra cm 3 (autorimessa Sub. 12) e da cm 8 a cm 10 (autorimesse Subb. 13-15-16-26). La differenza riscontrata relativamente all'autorimessa Sub. 12 rientra entro il limite (2%) delle tolleranze costruttive ammesse ai sensi dell'art. 34 bis, 1° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le differenze riscontrate per le autorimesse Subb. 13-15-16-26 superano il predetto limite del 2% delle tolleranze costruttive ammesse.

Per stabilire la necessità o meno di procedere ad una pratica di sanatoria e, in caso affermativo, le modalità con cui regolarizzare le autorimesse Subb. 13-15-16-26, lo scrivente perito ha inoltrato apposita interrogazione al competente Settore Edilizia Privata del Comune di Alpignano.

La articolata risposta cortesemente fornita, (trattandosi di difformità riferite alla mera incoerenza del posizionamento delle tramezzature, prive di valenza strutturale) indica la possibilità di procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, con il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre a € 70,00 per diritti di segreteria. Poiché è presumibile che anche per altre autorimesse si possa presentare una

situazione analoga, è suggeribile la futura presentazione di un'istanza unitaria, sottoscritta dall'amministratore e dai proprietari interessati.

Il costo per gli onorari professionali da corrispondere al tecnico incaricato è preventivabile nell'importo arrotondato di € 1.300,00, comprensivo di oneri previdenziali ed IVA.

Ai fini della presente stima, prudenzialmente, si considera l'eventualità che i suddetti costi possano ricadere soltanto sulle quattro unità immobiliari in esame. I valori di stima vengono pertanto decurtati della corrispondente quota di 1/4 del costo complessivo, pari ad un importo onnicomprensivo arrotondato di € 600,00 per ciascuna unità immobiliare.

17 - VALUTAZIONI ESTIMATIVA

Ai fine della valutazione è stato esaminato quale riferimento, a titolo meramente indicativo, il listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La zona ricade entro la fascia semiperiferica C3 ed è in prossimità della delimitazione della fascia periferica D2. Per i box-auto il listino indica il valore minimo di €/mq 640,00.

Va tuttavia considerato che gli immobili oggetto di stima si collocano in una fascia di mercato immobiliare alquanto particolare, scaturente da elementi caratteristici per lo più con valenza riduttiva rispetto alle valutazioni medie, che possono essere individuati in particolare nella localizzazione in zona con facilità di reperimento di parcheggio gratuito su suolo pubblico, in un contesto edilizio non particolarmente addensato. Di conseguenza si ritiene che il valore minimo riportato nel listino dell'OMI debba essere convenientemente ridotto, per meglio esprimere il valore che è ragionevolmente ritraibile dalla messa in vendita dei beni in esame.

Nel merito si ritiene congrua la riduzione del 25% al valore OMI sopra indicato; da cui deriva il valore unitario di €/mq 480,00. Per l'autorimessa subalterno 26 viene considerato un valore unitario leggermente più elevato: (€/mq 500,00), in considerazione del fatto che la maggiore altezza (circa cm 319), per un tratto con lunghezza di circa tre metri a partire dall'ingresso; ne può consentire un miglior grado di utilizzazione.

Applicando i valori unitari determinati con le modalità e i criteri sopra indicati, ed assumendo le superfici in precedenza specificate, i valori medi di mercato delle autorimesse oggetto di stima risultano quantificati come riportato nella tabella che segue. I valori ottenuti sono in ultimo arrotondati alle centinaia di euro. Per le autorimesse subalterni 13-15-16-26 sono considerati i costi per la regolarizzazione edilizia. Per le autorimesse subalterni 13-15-26 sono considerati i costi indicativi per la rimozione e lo smaltimento dei materiali presenti.

AUTORIMESSE in ALPIGNANO (TO) - Via Grugliasco N. 3								
TABELLA DI DETERMINAZIONE VALORI								
<i>identificazione catastale</i>	<i>superficie mq</i>	<i>valori unitari</i>		<i>valori totali</i>	<i>valori totali arrotondati</i>	<i>riduzioni per regolarizzazione edilizia</i>	<i>riduzione per costo rimozione materiali</i>	<i>valori finali arrotondati</i>
subalterno 12	14,60	€ 480,00	=	€ 7.008,00	€ 7.000,00	€ -	€ -	€ 7.000,00
subalterno 13	14,00	€ 480,00	=	€ 6.720,00	€ 6.700,00	€ 600,00	€ 300,00	€ 5.800,00
subalterno 15	14,00	€ 480,00	=	€ 6.720,00	€ 6.700,00	€ 600,00	€ 200,00	€ 5.900,00
subalterno 16	14,00	€ 480,00	=	€ 6.720,00	€ 6.700,00	€ 600,00	€ -	€ 6.100,00
subalterno 26	13,00	€ 500,00	=	€ 6.500,00	€ 6.500,00	€ 600,00	€ 300,00	€ 5.600,00

In base alle assunzioni di cui sopra, i valori medi di mercato dei beni immobili oggetto di stima risultano determinati come sotto riportato.

Autorimessa subalterno 12: € 7.000,00

Autorimessa subalterno 13: € 5.800,00

Autorimessa subalterno 15: € 5.900,00

Autorimessa subalterno 16: € 6.100,00

Autorimessa subalterno 26: € 5.600,00

18 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio (Condominio Residenza Cecilia – Via Grugliasco 3 - Alpignano) è stato depositato con atto rogito dott. XXXXXXX XXXXX notaio in Torino in data 29/11/2006 Repertorio XXXXX/XXXX e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21/12/2006 ai numeri XXXXXXX/XXXXXX.

Il prospetto che segue riporta i millesimi di comproprietà generale che competono a ciascuna unità immobiliare oggetto di stima in base alla Tabella A del Regolamento di Condominio.

<i>identificativi catastali</i>	<i>identificativi planimetrie Regolamento Condominio</i>	<i>TABELLA A - millesimi di comproprietà generale</i>
Subalterno 12	Autorimessa B1	9
Subalterno 13	Autorimessa B2	9
Subalterno 15	Autorimessa B4	9
Subalterno 16	Autorimessa B5	9
Subalterno 26	Autorimessa B15	9

19 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le visure riguardanti le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli enti immobiliari in oggetto. Dall'ispezione nominativa in capo alla XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. risultano le sotto elencate formalità pregiudizievoli.

A) - Nota di iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 06/10/2005 ai numeri XXXXXXXX/XXXXXX,

a favore:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.P.A. con sede in XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
Domicilio ipotecario eletto XXXXXX – piazza XXXXXXXXXXXX n. 3,

contro:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L. con sede in ALPIGNANO (TO) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX,

derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto rogito notaio XXXXXX XXXXXX in data 30/09/2005 repertorio XXXXXX; importo capitale € 1.100.000,00; importo totale € 2.200.000,00.

Tale formalità colpiva per l'intero il fabbricato rurale e il relativo terreno di insidenza distinto al Catasto Terreni come Foglio 22 Particella 1121 (poi divenuta particella 1304) in Alpignano (TO) consistenza mq 1234.

In calce alla nota di trascrizione risultano riportate le sotto indicate annotazioni.

- ANNOTAZIONE presentata il 05/04/2006 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 2574 Registro generale n. 17658 - Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE.
- ANNOTAZIONE presentata il 04/06/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 5152 Registro generale n. 29491 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.
- ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 6896 Registro generale n. 41153 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.
- ANNOTAZIONE presentata il 06/09/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 7657 Registro generale n. 49208 - Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE.
- ANNOTAZIONE presentata il 06/09/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 7659 Registro generale n. 49210 - Tipo di atto: EROGAZIONE PARZIALE.
- ANNOTAZIONE presentata il 23/10/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 9675 Registro generale n. 57281 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.
- ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 10673 Registro generale n. 64082 - Tipo di atto: EROGAZIONE A SALDO.
- ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 10674 Registro generale n. 64083 - Tipo di atto: RIDUZIONE DI SOMMA.
- ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 10675 Registro generale n. 64084 - Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA.
- ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2007 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 10676 Registro generale n. 64085 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.
- ANNOTAZIONE presentata il 13/04/2011 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 2596 Registro generale n. 15030 - Tipo di atto: SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER CM 3 DLGS 385/93.
- ANNOTAZIONE presentata il 29/10/2013 Servizio di P.I. di TORINO 2 - Registro particolare n. 6197 Registro generale n. 37876 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

Inoltre, relativamente agli immobili oggetto di stima risulta apposta la seguente formalità.

B) - Nota di trascrizione di Atto Giudiziario del Tribunale di Torino in data 25/03/2020 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14/07/2020 ai numeri XXXXX/XXXXX,

a favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX con sede in TORINO (TO) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX,

contro:

XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a FOSSANO (CN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, derivante da Atto Esecutivo Cautelare – Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p. richiesto dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino.

Tale formalità colpisce per l'intero le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati come Foglio 22 Particella 1304 Subalterni 12-13-15-16-26 indirizzo: via Grugliasco n. 3 Alpignano (TO).

---oOo---

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, li 13/10/2023

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)



dott. GIANCARLO MEZZO
architetto

10127 TORINO - Via Duino, 128 - Telefono (+39) 011.30.35.832 Cellulare 348.44.00.312
E-MAIL: giancarlomezzo53@gmail.com - PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE DI TORINO – Sezione Sesta Civile
FALLIMENTO N. 108/2017

Fallimento con sede legale in Torino (TO), via Morghen n. 35 – codice fiscale e partita

Giudice Delegato: **Dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **Dott. Massimo BARBERIS**

Perito incaricato:

arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

Telefono: 011.30.35.832

cellulare: 348.44.00.312

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com



Torino, li 13/10/2023

ELENCO ALLEGATI – PARTE PRIMA
ALLA RELAZIONE DI STIMA
DI IMMOBILI IN ALPIGNANO (TO) - VIA GRUGLIASCO N. 3

01 Mappa di localizzazione.pdf	File PDF
02 Vista aerea da Google Maps.pdf	File PDF
03 CT Visura storica F 22 N 1304.pdf	File PDF
04 CT Estratto di Mappa F 22 N 1304.pdf	File PDF
05 CF Elaborato planimetrico.pdf	File PDF
06 CF Visura storica Sub 12.pdf	File PDF
07 CF Planimetria Sub 12.pdf	File PDF
08 CF Visura storica Sub 13.pdf	File PDF
09 CF Planimetria Sub 13.pdf	File PDF
10 CF Visura storica Sub 15.pdf	File PDF
11 CF Planimetria Sub 15.pdf	File PDF
12 CF Visura storica Sub 16.pdf	File PDF
13 CF Planimetria Sub 16.pdf	File PDF
14 CF Visura storica Sub 26.pdf	File PDF
15 CF Planimetria Sub 26.pdf	File PDF
16 Permesso di Costruzione n. 99-003 del 14-07-2004.pdf	File PDF
17 DIA 26-10-2004 Prot. 25728 e integrazione.pdf	File PDF
18 Voltura PdC e DIA del 10-10-2005.pdf	File PDF
19 DIA in sanatoria 13-08-2007 Pro. 22458.pdf	File PDF
20 Autorizzazione alla Agibilità del 20-04-42007 Prot. 10527.pdf	File PDF
21 Nota Trascrizione 2002-22062.pdf	File PDF
22 Nota Trascrizione 2005-25669.pdf	File PDF
23 Iscrizione Ipoteca 2005-10197.pdf	File PDF

dott. GIANCARLO MEZZO
architetto

10127 TORINO - Via Duino, 128 - Telefono (+39) 011.30.35.832 Cellulare 348.44.00.312
E-MAIL: giancarlomezzo53@gmail.com - PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE DI TORINO – Sezione Sesta Civile
FALLIMENTO N. 108/2017

Fallimento con sede legale in Torino (TO), via Morghen n. 35 – codice fiscale e partita

Giudice Delegato: **Dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **Dott. Massimo BARBERIS**

Perito incaricato:

arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

Telefono: 011.30.35.832

cellulare: 348.44.00.312

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com



Torino, li 13/10/2023

ELENCO ALLEGATI – PARTE SECONDA
ALLA RELAZIONE DI STIMA
DI IMMOBILI IN ALPIGNANO (TO) - VIA GRUGLIASCO N. 3

-  24 Atto 2014 Rep. 33600-19175 Trascrizione 2014-21258.pdf
-  25 Nota Trascrizione 2020-15923.pdf
-  26 Certificato di rogito 31-05-2023.pdf
-  27 Nota Trascrizione 2023-18513.pdf
-  28 Nota Trascrizione 2006-40590 Dep Reg Condominio.pdf
-  29 Regolamento di Condominio.pdf
-  30 Documentazione fotografica.pdf