

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

Dott. Stefano MIGLIETTA

Fallimento RG 84 del 2022 di

Lotto Primo

Quota pari al mezzo della proprietà superficiaria

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Alloggio per civile abitazione e posto auto in superficie

via Podgora n. 6 – Grugliasco

Curatore: dott.ssa Patrizia GOFFI



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

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 per la stima dei beni dall'Ill.mo 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 E

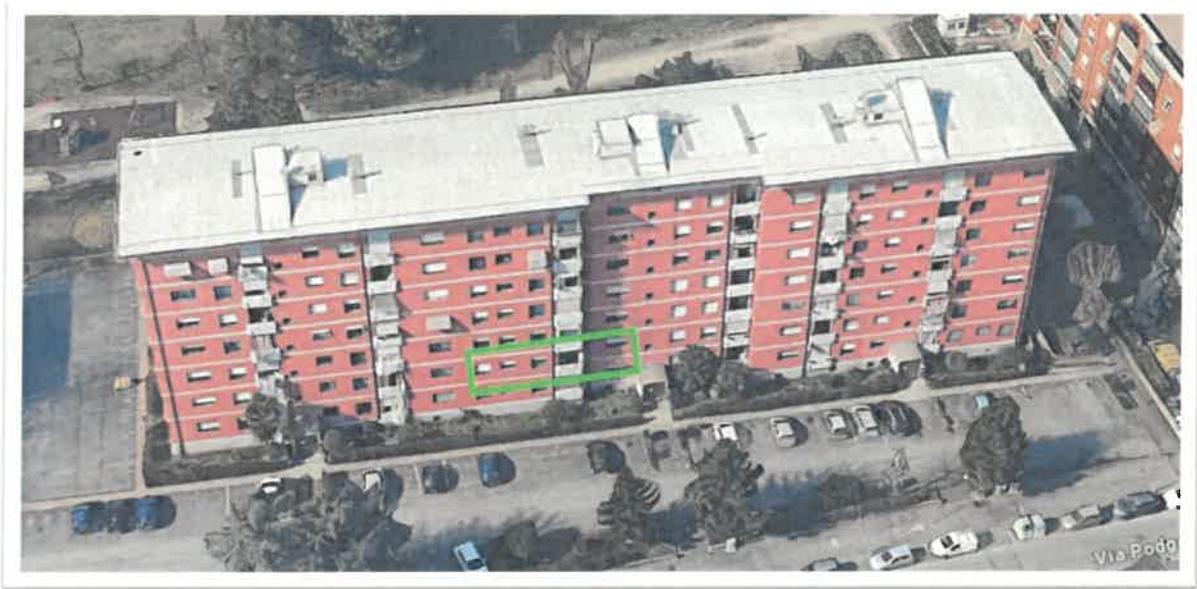


Foto aerea dimostrativa non in scala

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) convenzione edilizia;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) stralcio comunale.



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

⊆ Foglio 10, Particella 294, subalterno 143, via Podgora n. 4-6-8, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 1, consistenza 13mq, Superficie Catastale 11mq, r.c. 63,11 euro, correttamente intestata a _____ nato _____ il _____, portante il _____ per la proprietà superficciaria pari al mezzo cor _____ nata in _____ portante il c.f. _____ per la proprietà superficciaria pari al mezzo e comune di Grugliasco sede in Grugliasco (TO) portante il cf _____ per la proprietà dell'area per l'intero.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero indiviso della proprietà superficciaria in capo ai signo _____ portante il _____ (unico soggetto oggetto di procedura) per la proprietà superficciaria pari al mezzo con _____ nata _____ portante _____ per la proprietà superficciaria pari al mezzo e con _____ il comune di Grugliasco sede in Grugliasco (TO) portante il _____ per la proprietà dell'area (per l'intero) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Angelo MASCOLO del 01 dicembre 2015, rep. 47283, racc. 7901 debitamente registrato e trascritto in data 30.12.2015 ai nn. 46676/32281.

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 26.02.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

≡ Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento trascritta del 22.02.2024 ai numeri 7361/5605 a favore della massa dei creditori del fallimento R _____ di _____ _____ portante il c. _____ per la quota del mezzo – formalità che colpisce solo l'immobile oggetto di procedura;



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

- ≡ Ipoteca legale derivante da atto di compravendita iscritta in data 30.12.2015 ai numeri 46677/7545 (€ 42.250,00) a favore di Comune di Torino con sede a Torino (TO) portante il c.f. () portante il c.f. ()
per la proprietà superficiaria pari al mezzo e
portante il c.f. () per la proprietà
superficiaria pari al mezzo;
- ≡ Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 28.12.2022 ai numeri 57668/10719 (€ 105.000,00) a favore () con sede () ortante il c.f. ()
contro A () portante il c.f. ()
per la proprietà superficiaria pari al mezzo;

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 nei sotto indicati atti:

- Convenzione a rogito notaio Michele GHIGGIA di Torino in data 03 dicembre 1982, rep. 107541, registrato a Torino il 15 dicembre 1982 al n. 49682 modificato con Atto Pubblico amministrativo a rogito Segretario Generale della città dott. Adolfo REPICE, in data 7 settembre 2004, repertorio 1123 debitamente registrato a Torino il 23 settembre 2004 al n. 100132, trascritto in data 27 settembre 2004 ai nn. 45687-45688-45689-45690/30241-30242-30243-30244 e relativi atti contenuti e richiamati così come esposti nell'atto di compravendita a rogito notaio MASCOLO sopra richiamato;
- Quanto disposto dalla legge n. 560/93 con le relative limitazioni in materia di requisiti e determinazione del prezzo, della locazione e quant'altro contenuto.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con scrittura privata ad atto del Segretario Generale della Città di Torino, dottor Mauro PENASSO, repertorio numero 1261 in data 18 giugno 2014, registrata a Torino il 7 luglio 2014 al numero 12087, trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – in data 08 luglio 2014 ai nn. 22364/16547. In ogni caso si



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

intendono validi 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 di soggetto che, a me ingegnere, si dichiara di essere il soggetto debitore e della di lui moglie senza esibire titolo di occupazione.

DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale (su cortile comune) mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore.

La facciata è lastre di cemento in pre fabbricato; le strutture verticali sono in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è piano con copertura in lamiera.

L'appartamento, con ingresso da portoncino su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle 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 con interposto vetro semplice. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo medio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti compiuti presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'immobile in questione risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica con certificato nr 2013-104581-0009 del 24.10.2013 in classe C ora scaduto per decorrenza dei termini di validità. Il costo di rilascio è di non meno di euro 350,00 oltre accessori di legge e spese vive.



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.

Ne consegue che, precedentemente al trasferimento, a seguito del rilascio di qualsivoglia provvedimento amministrativo ed esecuzione di opere, si dovrà procedere alla presentazione presso il competente ufficio della pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi e corretta attribuzione di rendita catastale dei subalterni a seguito delle necessarie sanatorie.

Differentemente, nel caso di trasferimento con rogito notarile, previa verifica con il Notaio prescelto, potrebbe trovare applicazione, indipendentemente dalla conformità edilizia, l'adempimento relativo all'ottenimento della conformità catastale, il cui costo indicativo ricomprendente onorario professionale, diritti catastali e dichiarazione di conformità da allegare all'atto di trasferimento, viene determinato in non meno di complessivi € 1.500,00 circa.

Si ritiene opportuno proporre che negli atti della vendita, tenuto altresì conto che il venditore è la liquidazione giudiziale nella persona del curatore, venga specificato che tale onere economico, finalizzato al conseguimento della conformità catastale è a carico del compratore che dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento.

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 Grugliasco è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione.

In particolare, il cartellino abbinato al civico 4-6-8 rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- CE n. 109/80 del 13 dicembre 1980 per nuova costruzione;
- CE in variante n. 26/84 del 14 marzo 1984;
- CE n. 109/80 del 13 dicembre 1980 per nuova costruzione;



- Determinazione di servizio Convenzioni e contratti n. 352 del 22 ottobre 2012 (meccanografico n. 2013 – 43499/104) il comune prende atto di modifiche interne agli alloggi, diversa distribuzione del piano cantina è stata trasmessa al comune di Grugliasco con nota nr. 10475 V4-V80-V1 in data 22 ottobre 2013 con successiva attestazione di quest'ultimo prot. nr. 20781 del 18 giugno 2014;
- certificato di agibilità limitato alle sole parti comuni rilasciato in data 07 aprile 2014 al nr. 7;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto rileva la non conformità della planimetria progettuale allo stato di fatto per la formazione di un secondo locale bagno adiacente a quello rappresentato (senza antibagno) in planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

Rimane facoltà del futuro acquirente, a propria cura e spese, proporre giusta pratica edilizia in sanatoria previo rispetto dei parametri di legge laddove raggiungibili con un costo non inferiore ed euro 2.000,00 o, in alternativa ripristinare lo stato approvato. Diversamente è necessario ripristinare lo stato approvato.

SPESE CONDOMINIALI

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

L'occupante riferisce di essere non essere in regola da circa due anni con i pagamenti che vengono riferiti in euro 1.000,00 per spese ordinarie ed euro 1.500,00 per spese riscaldamento. Il tutto da verificare in sede di vendita con l'amministratore pro tempore.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente, letto l'atto di provenienza, procede con la determinazione del prezzo ai sensi della legge n. 560/93 di cui si richiama integralmente il contenuto.

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

- ≡ Rendita catastale alloggio $526,78 \text{ €} \times 100 = 52.678,00 \text{ euro} \times 0,80^1 = \text{euro } 42.142,40;$
 - ≡ Rendita catastale autorimessa $63,11 \text{ €} \times 100 = 6.311,00 \text{ euro} \times 0,80^2 = \text{euro } 5.048,80;$
- sommano euro 47.121,20 euro – quota del mezzo pari a 23.595,60 euro.**

¹ Coefficiente per riduzione 1% annuo con sbarramento al 20%;

² Coefficiente per riduzione 1% annuo con sbarramento al 20%;



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

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, 18 marzo 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*



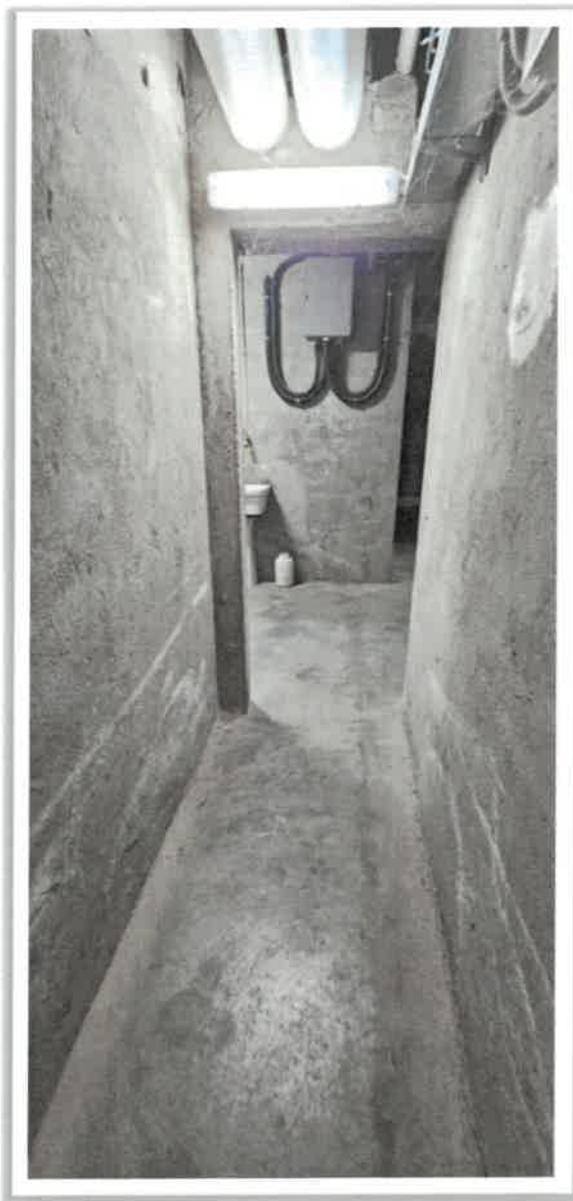
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



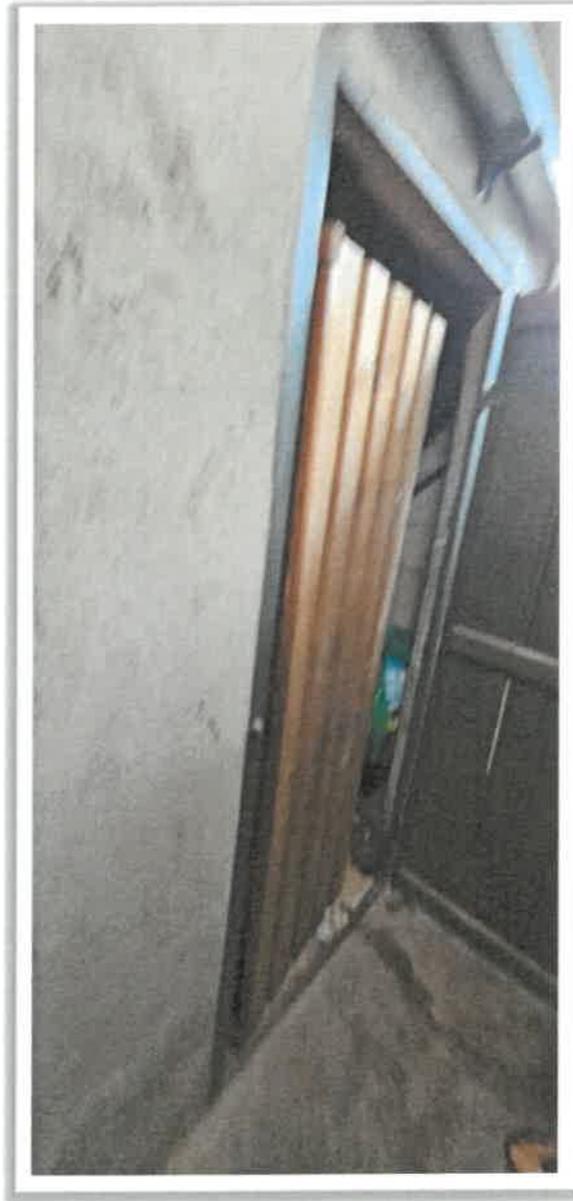
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



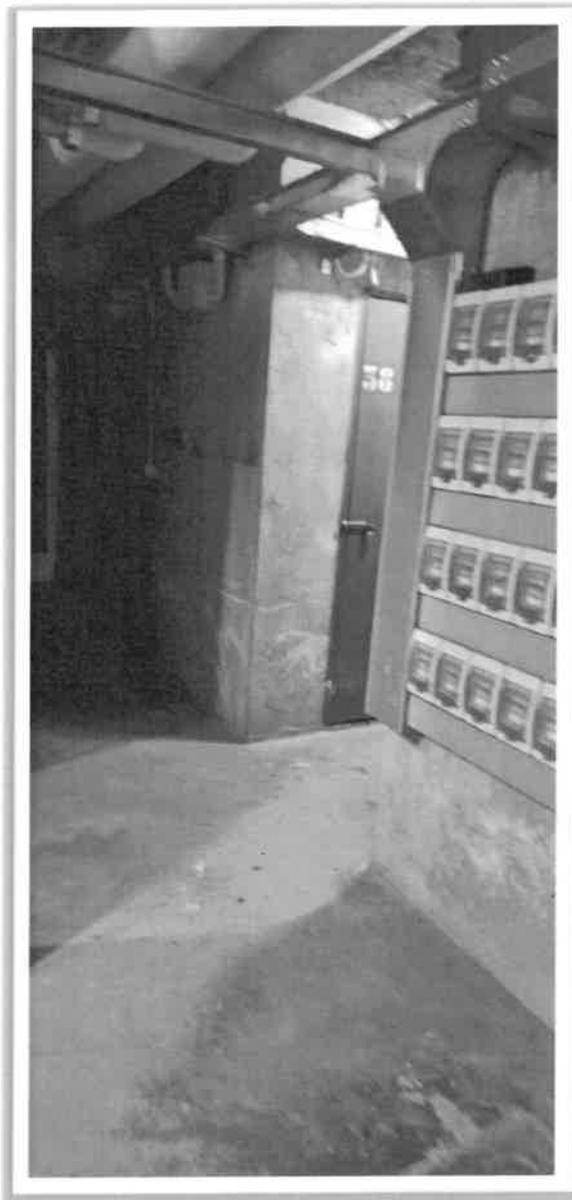
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



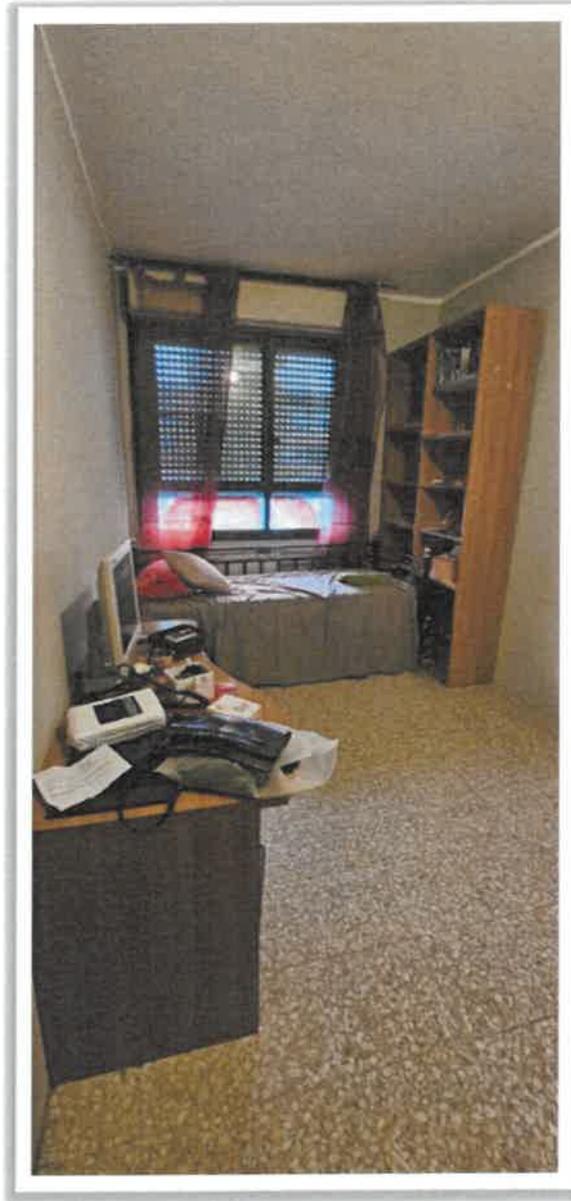
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



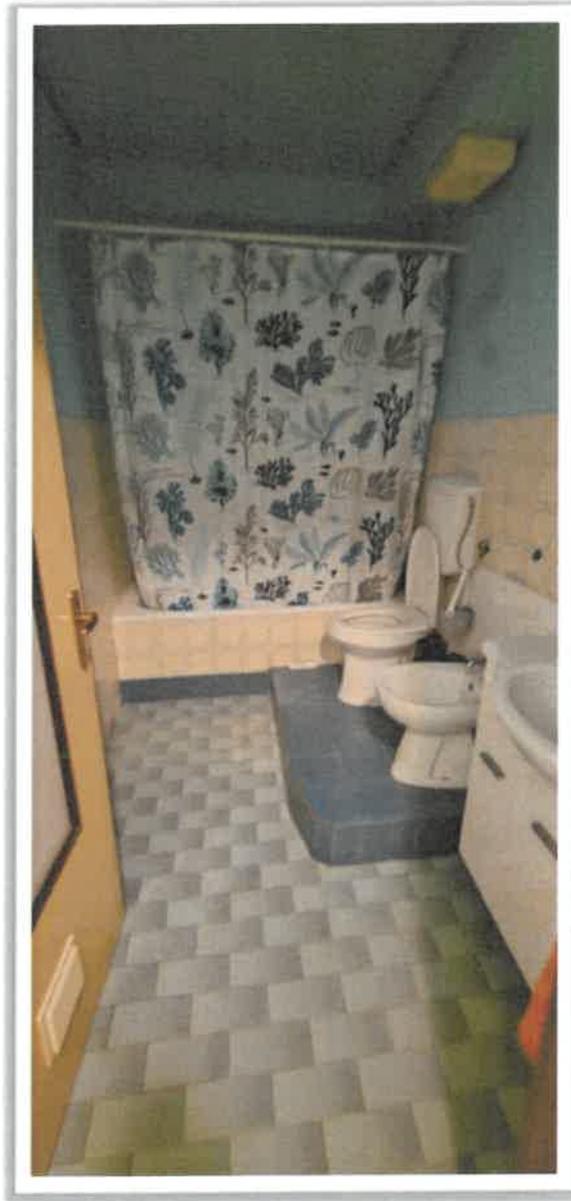
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

