

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 c

Lotto Secondo

Quota pari all'intero della piena proprietà

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Locale autorimessa e deposito

Via Nizzolina n. 25 – Castellanza (VA)

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) documentazione fotografica;
- 6) copia contratto di locazione;
- 7) stralcio comunale.



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

LOTTO UNICO

In comune di Castellanza, locali facenti parte della casa elevata a tre piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 25 di via Nizzolina, e precisamente:

- al piano terreno: unità immobiliare ad uso deposito al piano terreno e sottostante vano di cantina al piano interrato, nonché porzione di area in proprietà esclusiva lungo il lato sud a cortile e portico salvo se altre.
- al piano terreno: vano ad uso autorimessa privata al piano terreno con annessi vano soppalco al piano soppalcato, nonché porzione di area in proprietà esclusiva lungo i lati est e sud a cortile salvo se altre.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno: proprietà di terzi da due lati, parti comuni, Via Nizzolina, Via Monte Sabotino. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto

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

- ⊆ Foglio 5, Particella 1576, subalterno 504, via Nizzolina n. 25, piano S1-T, cat. C/2, zona censuaria -, classe 4, consistenza 114mq, Superficie Catastale 83mq, r.c. 206,07 euro, correttamente intestata a [redacted] per la piena proprietà in separazione dei beni.
- ⊆ Foglio 5, Particella 1576, subalterno 505, via Nizzolina n. 25, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 6, consistenza 94mq, Superficie Catastale 90mq, r.c. 218,46 euro, correttamente intestata a [redacted] per la piena proprietà in separazione dei beni.



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 nell'atto di provenienza che cita testualmente *“Si intende compresa nella presente vendita la quota di comproprietà nelle parti comuni del complesso condominiale di cui i beni ceduti fanno parte, quali spettano e sono inerenti, tali per legge, destinazione e titolo. In particolare si da atto che il sottotetto non abitabile posto a piano secondo viene espressamente escluso dalle parti comuni condominiali, e pertanto risulta espressamente escluso dall'oggetto della presente vendita, rimanendo in esclusiva proprietà della società venditrice. Inoltre la parte acquirente presta sin da ora il proprio consenso a che la società venditrice proceda al recupero a fini abitativi del predetto sottotetto, a propria esclusiva cura e spese, ma senza dovere indennizzo alcuno alla parte acquirente. La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento di condominio che regge lo stabile di cui fanno parte gli immobili compravenduti”*.

Inoltre l'atto di provenienza cita in merito da una trascrizione per domanda giudiziale: *“della trascrizione eseguita a Milano 2° in data 29 settembre 1993 ai nn. 70144/48170, recante domanda giudiziale riguardante atto a rogito Notaio Marco Novara di Castellanza in data 18 marzo 1991 al n. 12015/1520 di rep., registrato a Legnano il 5 aprile 1991 al n. 219, trascritto a Milano 2 in data 12 aprile 1991 ai nn. 32291/24803, con riferimento alla quale la parte venditrice garantisce essere non pregiudizievole ai fini del presente acquisto in quanto concernente domanda giudiziale per la quale sono stati abbandonati i relativi atti di giudizio, sollevando e manlevando la parte acquirente da qualsiasi onere o responsabilità derivare e mantenendola completamente indenne da qualunque istanza o pretesa dalla stessa dovesse derivare, obbligandosi comunque alla cancellazione nel più breve tempo possibile.”*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato senza, tuttavia, indicare gli estremi. In ogni caso si 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.



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

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione debitamente registrato in data 21.04.2021 al protocollo nr. 21042118492452822 presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate (VA).

Dati salienti:

- **Tipologia:** contratto di locazione ad uso diverso;
- **Periodo:** nove anni dalla data di registrazione, 21 aprile 2021, tacitamente rinnovato per eguale periodo salvo disdetta da presentare mesi dodici prima della scadenza;
- **Canone annuo:** euro 4.560,00 oltre iva rivalutato ISTAT a partire dalla prima scadenza;
- **Beneficiario:** rente in Castellanza portante i

Osservazione: si precisa che il contratto ultranovennale non risulta trascritto, si rinvia, per le necessarie valutazioni, alle decisioni degli organi di procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali sono in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è piano con copertura in lamiera.

I locali si presentano come open space con pavimenti in piastrelle. 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 meglio descritti nel corredo fotografico. Stato manutentivo medio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione visionata risulta, in occasione del deposito del contratto di locazione, la dichiarazione del professionista che il bene non è dotato di impianto di riscaldamento e, pertanto, vi non è l'obbligo di deposito dell'Ape in base alla normativa vigente all'epoca del deposito del contratto di locazione.



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 pratiche edilizie.

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 ricomprensivo 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 Castellanza non è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione, verosimilmente ante 67.

In particolare, il cartellino abbinato al civico 25 rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- Condono Edilizio del 15 novembre 2007 numero 535 per formazione di soppalco (h=190cm);
- DIA n. 14/11 del 04 aprile 2011 prot. 7149 per opere funzionali al frazionamento unità immobiliari e disattivazione impianti;



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

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto rileva, in primis, che le concessioni edilizie non sono chiare (ad esempio il condono non riporta nella planimetria il piano e la DIA non risulta particolarmente dettagliata). In ogni caso si rileva che l'altezza del soppalco è ben maggiore di 190cm oltre alla formazione di locale bagno sottostante, diverso posizionamento delle scale di accesso, diversa destinazione d'uso del soppalco da magazzino ad ufficio con formazione di ramezzature interne, formazione di fossa al piano terreno.

Le difformità sopra rappresentate, limitatamente al soppalco, non solo assolutamente sanabili trattandosi di opere condonate e, pertanto, dovranno essere tassativamente ripristinati i luoghi. Quanto alla formazione del bagno è necessario presentare giusta pratica edilizia in sanatoria (con opere edili) laddove vengano raggiunti i requisiti minimi di legge. I costi della pratica è di non meno di euro 2.000,00 oltre accessori ed eventuali costi amministrativi.

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 non essere a conoscenza del il conduttore provveda al pagamento delle spese e ignora il suo valore annuale. 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 locale autorimessa 95mq;
- ≡ $95,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€/mq} = 114.000,00 \times 0,95^1 \times 0,95^2 \times 0,85^3$ **euro 87.452,25 arrotondato a 87.000,00;**
- ≡ Superficie locale deposito 90mq;

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;



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

≡ $90,00\text{mq} \times 800,00\text{€/mq} = 72.000,00 \times 0,95^4 \times 0,95^5 \times 0,85^6$ **euro 55.233,00 arrotondato a 55.000,00;**

e, pertanto, si rassegnano i seguenti conteggi:

⊆ Euro 142.000,00 – **ipotesi di immobile libero** –

⊆ Euro 113.000,00 – **ipotesi di immobile occupato** -

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 alle vendite 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, 19 marzo 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

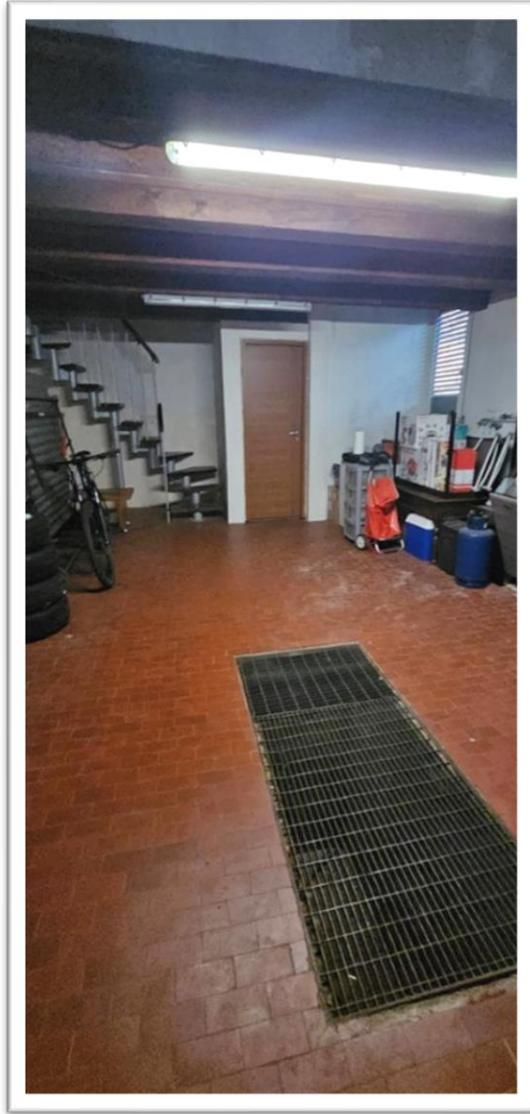
⁴ Coefficiente per vizi occulti;

⁵ Coefficiente di piano;

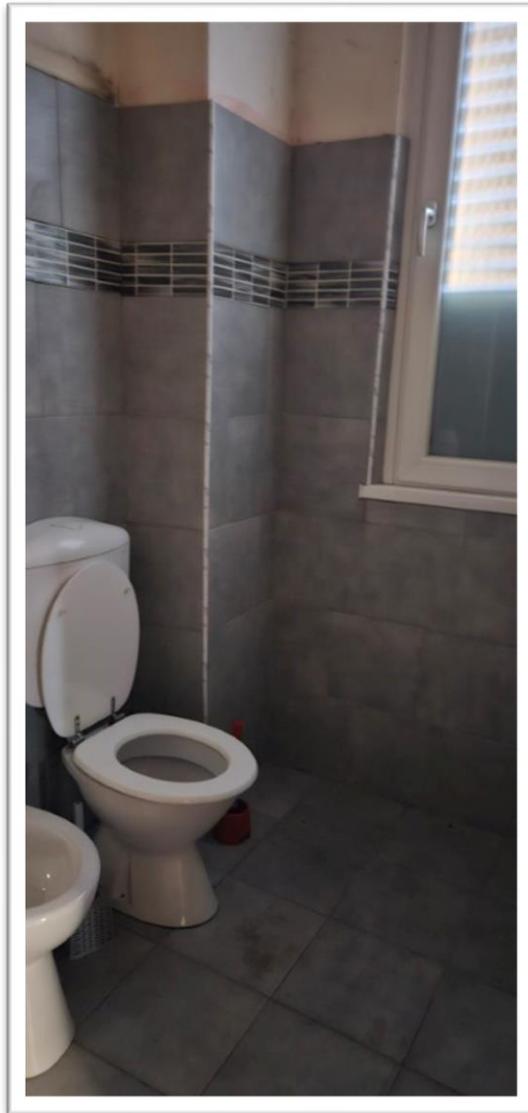
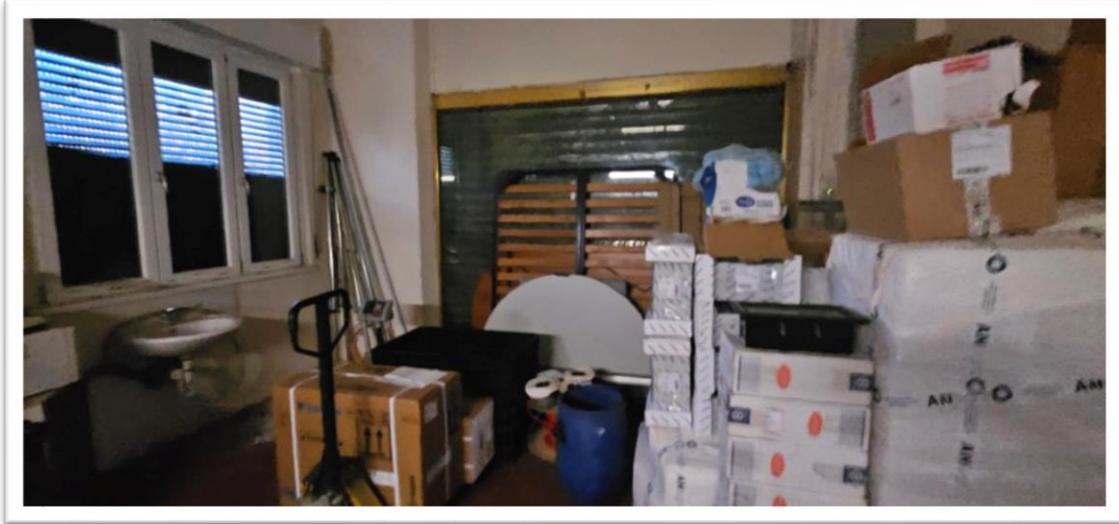
⁶ Coefficiente di stato/età;



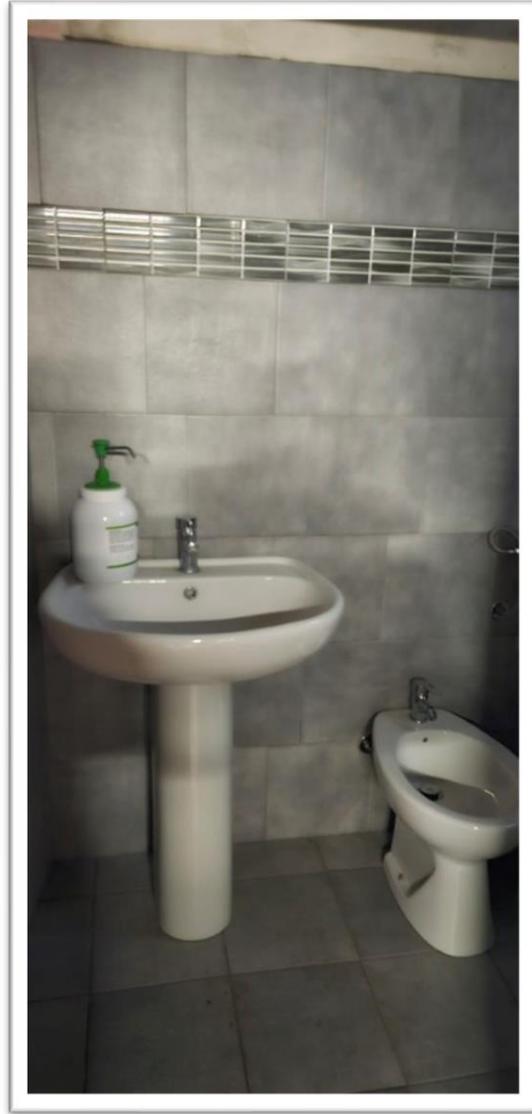
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



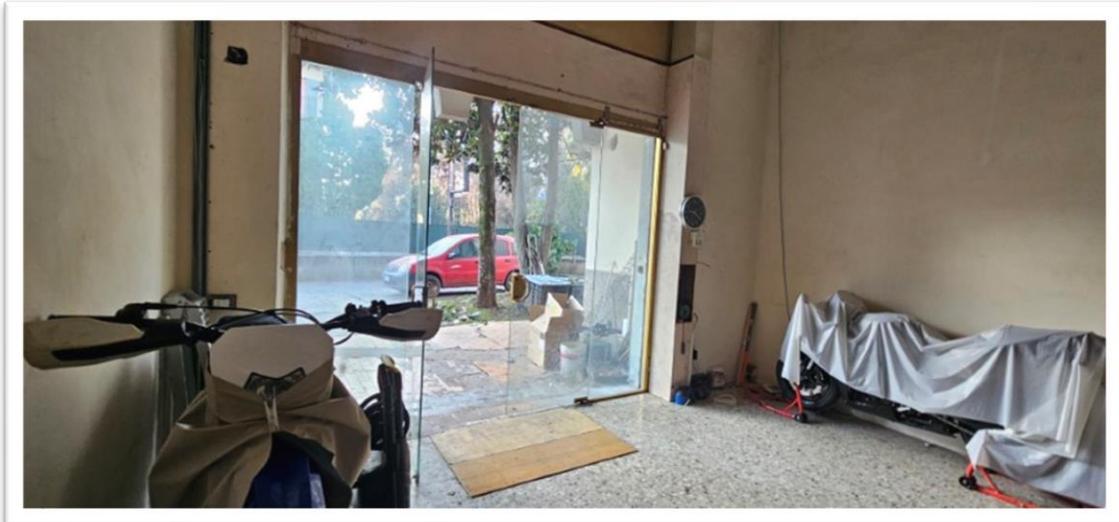
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



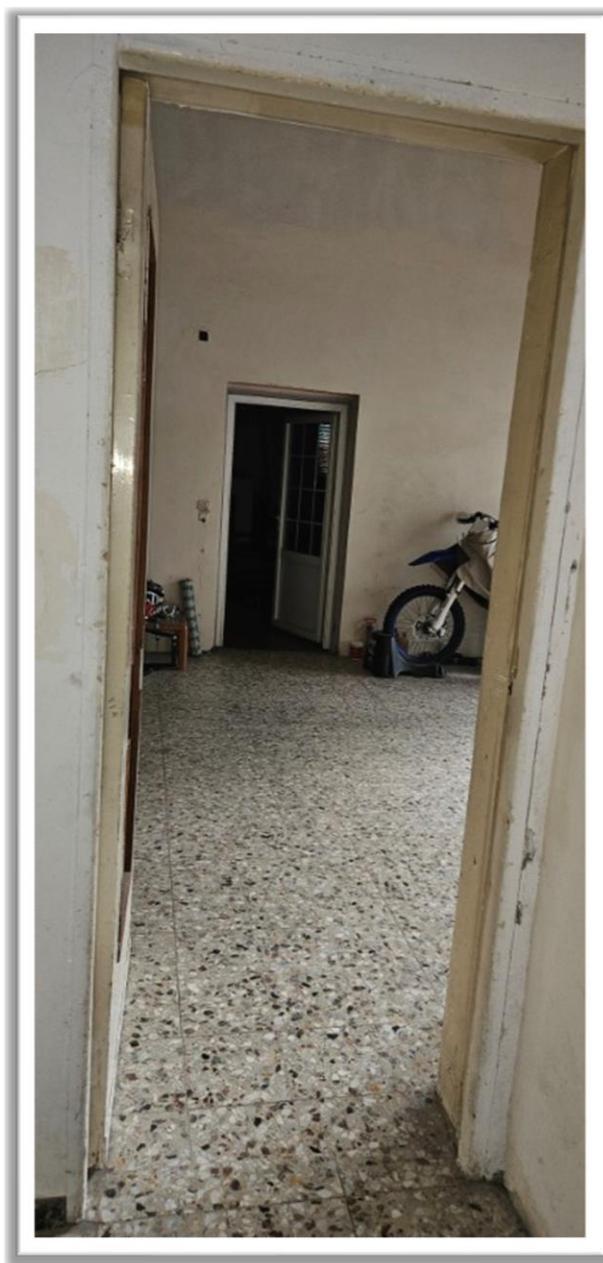
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



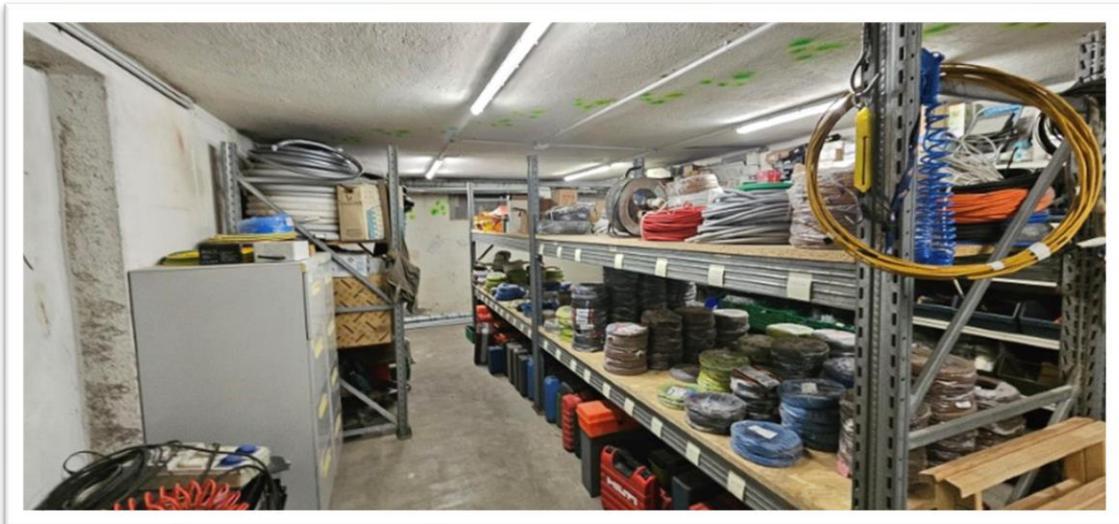
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



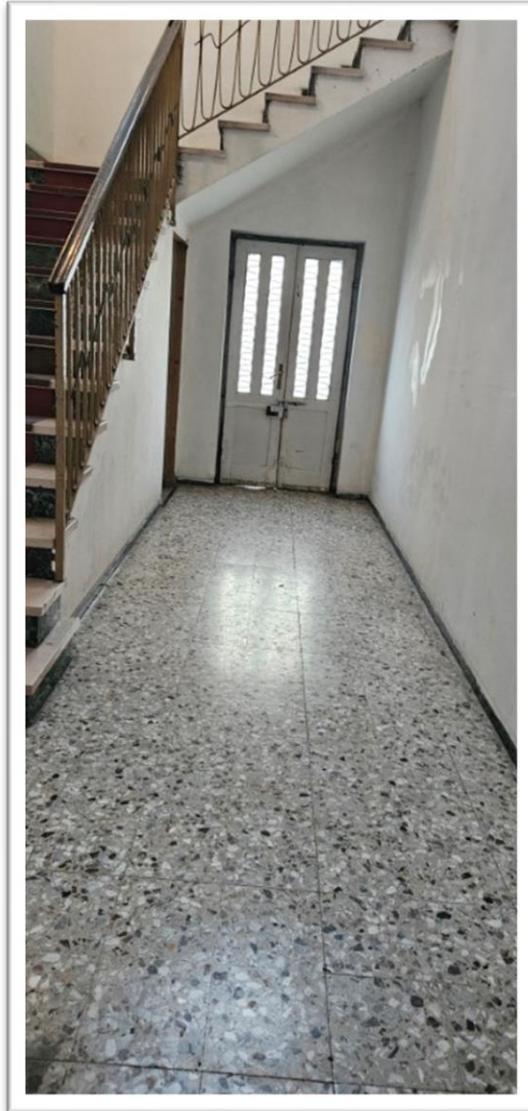
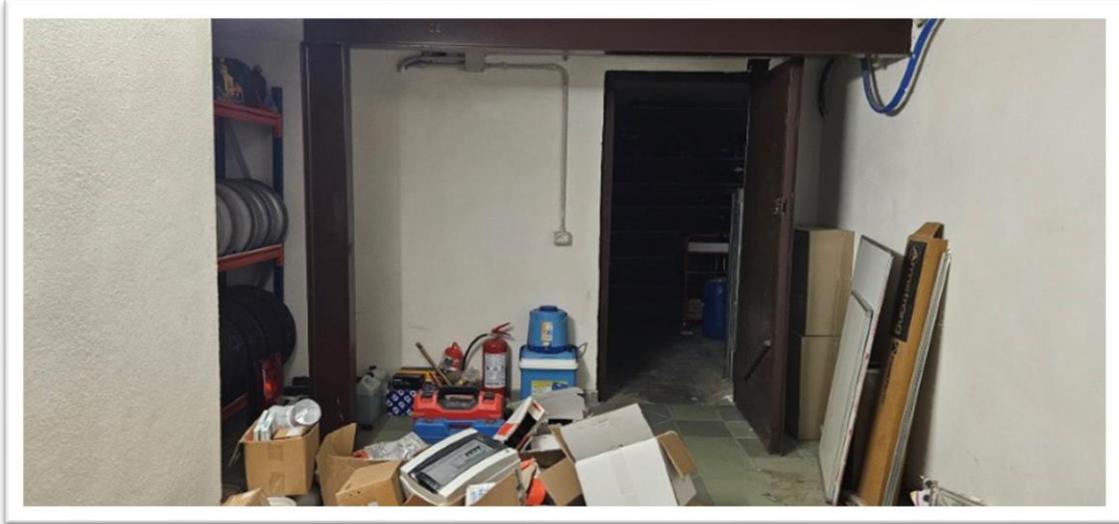
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



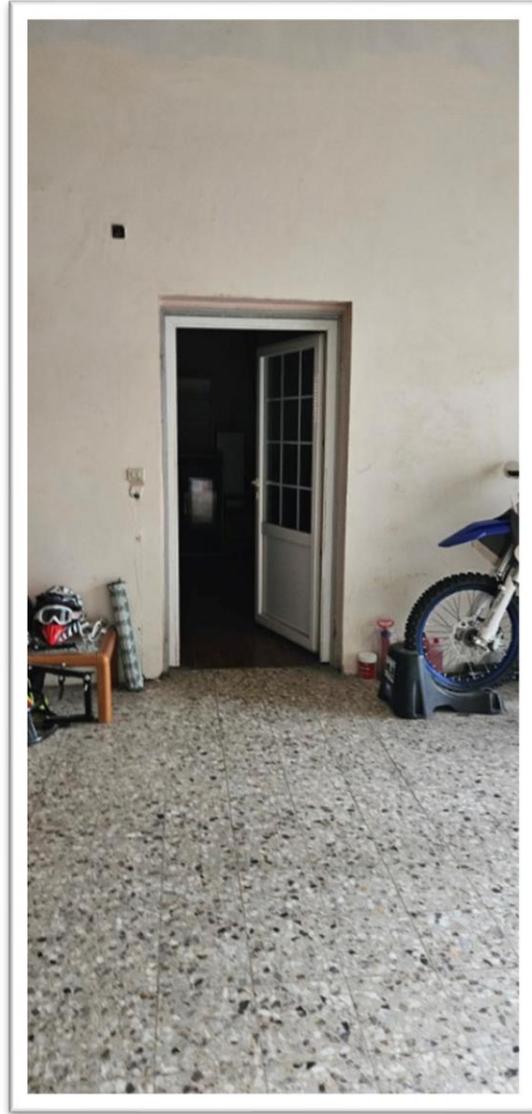
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



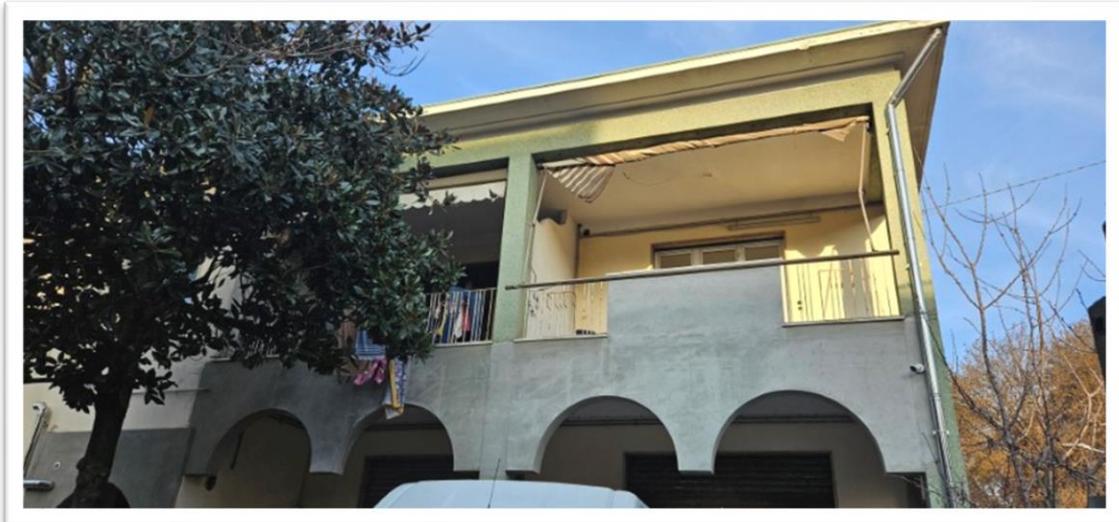
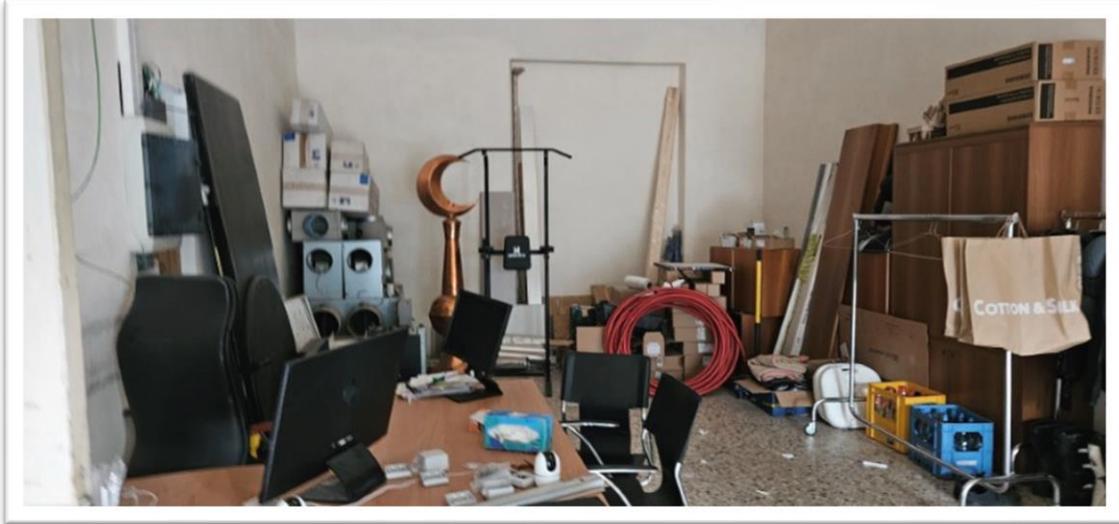
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



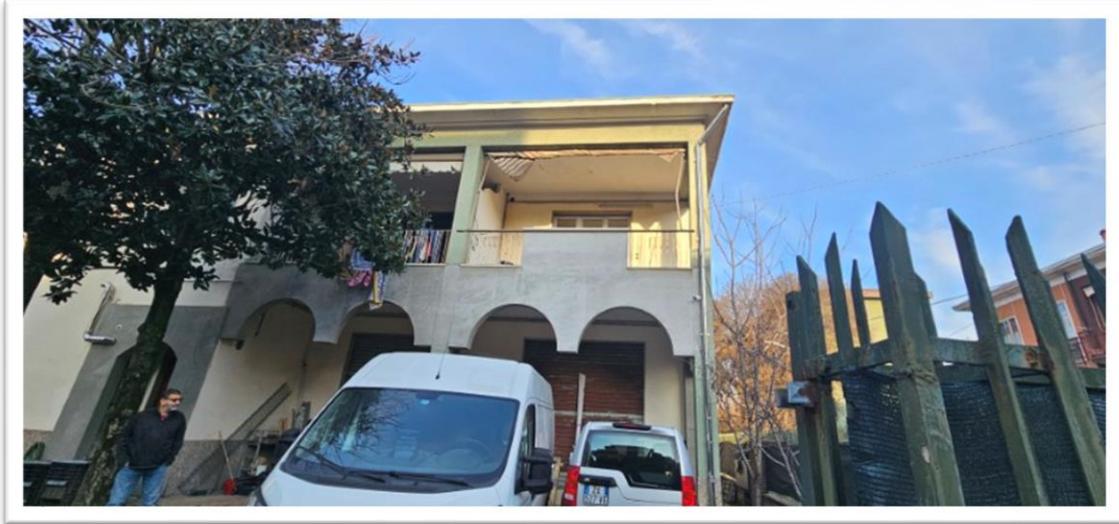
Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino



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

