

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

Presidente dott.ssa Maurizia GIUSTA

Liquidazione Giudiziale RG 18 del 2024

Lotto Secondo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Alloggio per civile abitazione

via Milanese di Coassolo n. 21–Carmagnola

Curatore: dott. Alessandro CONTE



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



Foto interna 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 Carmagnola, intero fabbricato in corso di forte ristrutturazione con ingresso dal civico n. 21 di via Milanese di Coassolo (già Via Circonvallazione angolo Via Rossini n. 29), e precisamente:

- al piano terra: ingresso su cortile e muri perimetrali del corpo di fabbrica della porzione abitativa e piccolo alloggio demolito ora ridotto a rustico senza copertura salvo se altre;
 - al piano terra, primo, secondo: ex alloggi ridotti a volume tecnico delimitato dai muri perimetrali ridotti al grezzo a seguito di demolizione salvo se altre;
- ≡ coerenze generali in un sol corpo: via pubblica a due lati, mappale 279, mappale 277 filo uro proprietà di terzi salvo se altre e come meglio definito negli atti di provenienza;

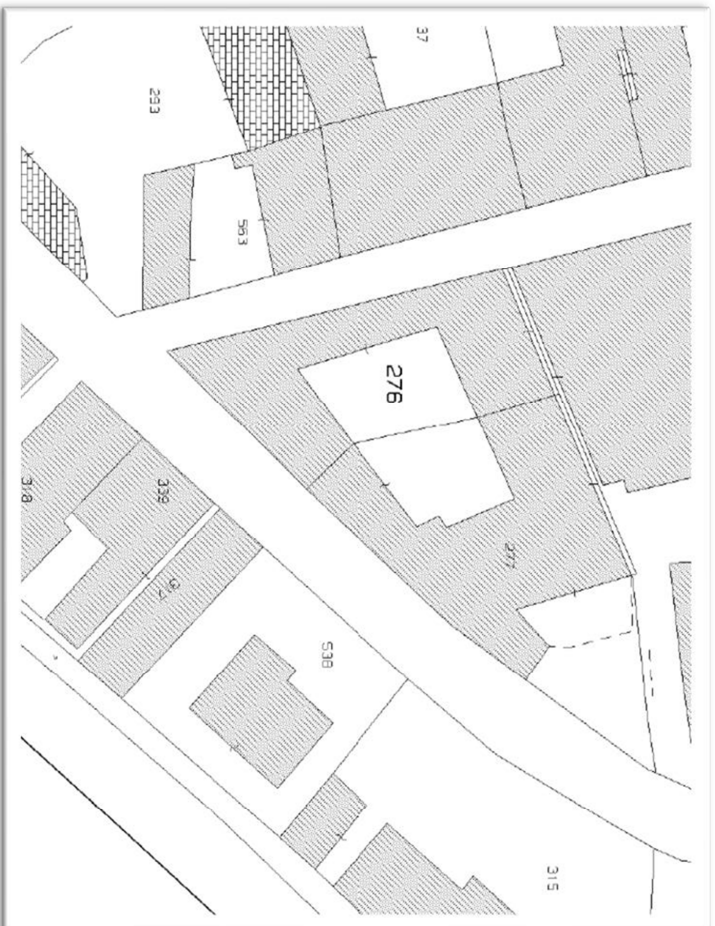
Osservazione 1: si precisa che lo stato del compendio risulta al grezzo, fortemente demolito e senza impianti di sorta e, pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di qualunque tipo di spesa per ripristinare l'organismo come meglio descritto nella concessione in essere ora sospesa dal Comune di Carmagnola in accordo ai vincoli paesaggistici e comunali ora in essere.

Osservazione 2: si segnala, per quanto occorra, che dalla sovrapposizione delle mappe catastale con le fotografie aeree il mappale 276 funge da sedime per la proprietà privata di terzi e, pertanto, sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario procedere alla verifica degli esatti confini e ridefinire, laddove necessario, i confini esatti che devono essere a filo muro del fabbricato adiacente.

Osservazione 3: si segnala, per quanto occorra, che a seguito delle demolizioni tutte le porzioni di immobile sono fortemente indebolite: sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario eseguire tutte le azioni di ripristino e rinforzo come meglio indicato dal professionista esperto in strutture.



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



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

- ⊆ Foglio 115, Particella 276, subalterno 2, via Milanese di Coassolo n. 21, piano 2, cat. A/4, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 86mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 83mq, r.c. 169,40 euro, correttamente intestata a xxx per la piena proprietà.

- ⊆ Foglio 115, Particella 276, subalterno 3, via Milanese di Coassolo n. 21, piano T, cat. A/4, zona censuaria -, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 41mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 41mq, r.c. 90,38 euro, correttamente intestata a xxxx per la piena proprietà.

- ⊆ Foglio 115, Particella 276, subalterno 4, via Milanese di Coassolo n. 21, piano T, cat. C/7, zona censuaria -, classe 1, consistenza 20mq, Superficie Catastale 26mq, r.c. 46,48 euro, correttamente intestata a xxx per la piena proprietà.

- ⊆ Foglio 115, Particella 503, subalterno 4, via Milanese di Coassolo n. 21, piano 1, cat. A/4, zona censuaria -, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 87mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 85mq, r.c. 190,57 euro, correttamente intestata a xxxx per la piena proprietà.

- ⊆ Foglio 115, Particella 503, subalterno 107, via Milanese di Coassolo n. 21, piano T, cat. A/4, zona censuaria -, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 80mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 76mq, r.c. 126,53 euro, correttamente intestata a xxx per la piena proprietà.

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

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo alla società xxxx in forzadi atto di compravendita a rogito notaio xxx del:

- 28 giugno 2021, rep. 3083, racc. 1613 debitamente registrato e trascritto in data 19.07.2021 ai nn. 33207/24240.
 - 07 luglio 2021, rep. 3135, racc. 1641 debitamente registrato e trascritto in data 19.07.2021 ai nn. 33208/24241.
 - 07 luglio 2021, rep. 3136, racc. 1642 debitamente registrato e trascritto in data 19.07.2021 ai nn. 33267/24284.
-

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 3083 sopra identificato (dante causa **xxxx**):

☐ Per la quota dell'intero con atto di compravendita a rogito notaio xxx del 29 dicembre 2020, n. 2460/1428 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate - Uffici di Torino 1 il 30 dicembre 2020 al n. 55225 serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30 dicembre 2020 ai numeri 47443/33735 et ai numeri 47444/33746;

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 2460 sopra identificato (dante causa **xxxx**) per atto di compravendita a rogito notaio xxx del 23 marzo 1998, n. 43657, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09 aprile 1998 ai numeri 11664/8802;

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 3136 sopra identificato (dante causa **xxxx** e

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

XXXX):

⊆ Per la quota dell'intero in dipendenza di decreto di trasferimento del Tribunale di Alba in data 21 febbraio 2007 repertorio 133/2007 trascritto all'Ufficio provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 marzo 2007 ai numeri 14539/8732

Si omette la cronistoria trattandosi di atto giudiziario di accertamento di proprietà non opposto da terzi.

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 3135 sopra identificato (dante causa XXXX):

⊆ Per la quota dell'intero con atto di compravendita a rogito Notaio xxx di Torino in data primo luglio 2020, repertorio n. 65127/21445, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino - Ufficio di Torino II in data 8 luglio 2020 al n. 25601 serie 1T, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 8 luglio 2020 ai numeri 21741/15221.

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 3135 sopra identificato (dante causa XXX) per atto di compravendita a rogito notaio xxx del 01 luglio 2020, n. 65127/21445, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 08 luglio 2020 ai numeri 21741/15221;

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 65127 sopra identificato (dante causa XXX) per atto di denunciata successione (testamentaria) del 23 dicembre 2009, n. 208/9990/9, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 15 marzo 2010 ai numeri 10148/6475 regolato da atto di accettazione espressa a rogito notaio xxx del 09 novembre 2009, n. 109296/21398, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 25 novembre 2009 ai numeri 51245/32639;

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

Provenienza all'atto notaio xxx rep. 109296 sopra identificato (dante causa **xxxx**) per atto di denunciata successione (testamento registrato a Moncalieri il data 17.04.1991 al n. 687) del 04 giugno 1991, n. 49/348, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14 luglio 1994 ai numeri 19085/13251 privo di accettazione di eredità;

Provenienza alla successione del 04 giugno 1991, n. 49/348 sopra identificato (dante causa **xxx**) per atto di compravendita a rogito notaio xxx del 23 dicembre 1982, n. 5942/2294, trascritto all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20 gennaio 1983 ai numeri 1735/1508;

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 28.06.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 22.05.2024 ai numeri 21293/16209 a favore della massa dei creditori della massa dei creditori della liquidazione giudiziale xxx contro la debitrice infra identificata per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia del pagamento dei proventi di rapporti di associazione in partecipazione iscritta in data 02.08.2022 ai numeri 36418/6930 (€ 600.000,00) a favore di xxx contro il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva iscritta in data 15.06.2023 ai numeri 25608/3832 (€ 258.930,65) a favore di xxx contro il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale infra

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

identificato per la piena proprietà limitatamente al subalterno 36 ora 171, sub 172 ed altro immobile su diverso lotto non oggetto della presente valutazione.

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:

- ⊆ atti a rogito notaio xxx sopra citati;
- ⊆ atto a rogito notaio xxxx di Carmagnola in data 14 novembre 1979, registrata all'Ufficio del Registro di Moncalieri il 23 novembre 1979 al n. 5657, debitamente registrato e trascritto;
- ⊆ atto a rogito Notaio xxxx di Carmagnola in data 17 novembre 1979, repertorio n. 12698/3587, registrato a Moncalieri il 5 dicembre 1979 al n. 5944, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 1° dicembre 1979 ai numeri 26320/21342;
- ⊆ di decreto di trasferimento del Tribunale di Alba in data 21 febbraio 2007 repertorio 133/2007 trascritto all'Ufficio provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17 marzo 2007 ai numeri 14539/8732;
- ⊆ atto a rogito Notaio xxx di Carmagnola in data 26 febbraio 1980, repertorio n. 12884/3633 debitamente registrato e trascritto;

che si intendono integralmente richiamate e trascritte.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio. 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.



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

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del curatore che ne detiene il possesso e le chiavi di accesso a seguito della rinuncia formale dei contratti in locazione in essere da parte dei conduttori.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a quattro piani fuori terra.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio e pedonale mediante portone in legno non dotato di impianto citofonico. Il compendio è in condiziona critiche a seguito delle demolizioni effettuate con pregiudizio dell'integrità strutturale a seguito del trascorrere del tempo. A tal proposito si invita il futuro aggiudicatario a procedere alle necessarie verifiche prima della presentazione dell'offerta e la conseguente sistemazione e messa in sicurezza dell'intero corpo di fabbrica a seguito del trasferimento della proprietà.

La facciata è mista pietra e mattoni; le strutture verticali sono in muratura portante, gli orizzontamenti verosimilmente a voltini. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi, parte della copertura pericolante.

Gli interni degli appartamenti, completamente demoliti, si presentano al grezzo senza serramenti di alcun tipo.

Non vi sono impianti di alcun tipo a seguito della demolizione dello stabile. Stato manutentivo pessimo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione reperita il bene è dotato di certificati Ape. Tuttavia a seguito della demolizione vanno intesi come non validi ed inefficaci.

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 è stata messa in opera la demolizione completa delle parti interne.



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 Carmagnola non è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione, chiaramente anteriore al settembre 1967, verosimilmente collocabile a circa i primi del novecento del secolo scorso.

In particolare, il fabbricato è sottoposto alle seguenti concessioni edilizie:

- SCIA in sanatoria del 6 marzo 2020 protocollo di deposito n. 2020 - 10913;
- SCIA in sanatoria del 14.01.2022 protocollo n. 12276590010-13012022 per la demolizione del balcone in pietra su vano scala;
- CE del 16.11.2021 protocollo di deposito n. 12276590010-02112021 per Opere di rinnovamento e tinteggiatura delle facciate esterne visibili da suolo pubblico dell'immobile plurifamiliare sito in Via Milaneseo 21 angolo Via Rossini 9;
- SCIA in sanatoria del 13.10.2021 protocollo di deposito n. 12276590010-08102021 per opere realizzate in difformità rispetto al primo accatastamento;
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifica posizione della piattaforma elevatrice del 03.02.2023 protocollo di deposito n. 12276590010-02022023-1303;
- SCIA del 06.02.2022 protocollo di deposito n. 94087050012-06042022-1156 per Opere di manutenzione straordinaria interna ed esterna dell'immobile plurifamiliare sito in via Milaneseo n. 21 angolo Via Rossini n. 9;
- Richiesta parere preventivo alla C.L.P. per ristrutturazione dell'immobile plurifamiliare sito ad angolo tra via Milaneseo di Coassolo n. 21 e via Gioacchino Rossini n. 9 del 13.07.2021 protocollo di deposito n. 12276590010-09072021-0957;



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

- Che il comune di Carmagnola con propria ordinanza del 27.02.2024 per la messa in sicurezza dei luoghi, tralaltro, sospendeva la SCIA 91/22 prot. 14887 del 07.04.2022 (protocollo di deposito n. 94087050012-06042022-1156).

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto non è in grado di prendere posizione laddove la concessione vigente risulta sospesa con le lavorazioni fermate alla mera demolizione del fabbricato. Pertanto è nelle facoltà e carico del futuro compratore verificare l'assetto amministrativo del bene, valutare il contenuto delle concessioni e procedere con il completamento delle opere depositando, ove necessario, giusta variante.

SPESE CONDOMINIALI

Il bene non è soggetto a regime condominiale fermo restando l'applicazione dei vincoli e divieti dettati dal codice civile e dalla prassi.

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:

≡ Valore a corpo **euro 240.000,00**

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



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

sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alle 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, 26 giugno 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

