

Lotti 5, 6, 7

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimenti

Fall. N. 27/2021

Fallimento: f

conché

dei soci illimitatamente responsabili

---

Giudice Delegato: **Dott.ssa Meri PAPALIA**

Curatore: **Avv. Alberto FRASCA'**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore nella Procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

### **TERZA RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE**

#### **A) PREMESSA**

La presente perizia ha per oggetto tre locali ad uso autorimessa ubicati nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Alpi Graie n. 32/B. Nella determinazione del valore venale di stima, il sottoscritto ha utilizzato criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, di manutenzione e della disponibilità.

\*\*\*

#### **B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

##### Ubicazione, coerenze, dati catastali

Piena proprietà di tre autorimesse compendiate nel fabbricato residenziale situato nel Comune di **Settimo Torinese (TO)**, Via Alpi Graie n. 32/B.

così individuate (Allegato 2):

- 1) **Locale ad uso Autorimessa** al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati con il **sub 15** con superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 29 posto alle coerenze di: corsia di manovra, vano scala, corridoio di accesso alle cantine, terrapieno ed autorimessa sub 16;
  - 2) **Locale ad uso Autorimessa** al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati al **sub 19** con superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 28;
  - 3) **Locale ad uso Autorimessa** al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al **sub 20** con superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 28;
- le autorimesse di cui ai Sub **19** e **20** sono contigue e formano un corpo unico posto alle coerenze di: corsia di manovra, autorimessa sub 18, terrapieno ed autorimessa sub 21;

#### Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari sono intestate a

L. . . . . - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;  
e censite al:

- Autorimessa: Foglio **21** particella **641** sub **15** – Via Alpi Graie n. 32/B  
piano S1, cat. C/6 - cl. 4 – consistenza m<sup>2</sup> 26 – sup. catastale  
totale m<sup>2</sup> 29 – R.C. € 134,28 (Allegato 3/A);
- Autorimessa: Foglio **21** particella **641** sub **19** – Via Alpi Graie n. 32/B  
piano S1, cat. C/6 - cl. 4 – consistenza m<sup>2</sup> 26 – sup. catastale  
totale m<sup>2</sup> 28 – R.C. € 134,28 (Allegato 4/A);
- Autorimessa: Foglio **21** particella **641** sub **20** – Via Alpi Graie n. 32/B  
piano S1, cat. C/6 - cl. 4 – consistenza m<sup>2</sup> 26 – sup. catastale  
totale m<sup>2</sup> 28 – R.C. € 134,28 (Allegato 5/A).

Si segnala che il mappale dove insiste il fabbricato compendiante le unità immobiliari periziande a seguito di variazione d'ufficio ha assunto il numero 644 al posto del precedente n. 641.

\*\*\*

### **C) DESCRIZIONE**

Il fabbricato compendiante le autorimesse in esame, elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse è stato edificato agli inizi degli anni 2000.

Alle autorimesse si perviene percorrendo la corsia di manovra che si origina dall'area parcheggio posta di fronte al fabbricato di Via Alpi Graie 32/B nonché all'intersezione tra le Vie Gottardo e Alpi Graie.

La rampa di accesso alla corsia veicolare è protetta da cancello metallico dotato di apertura elettrica.

Internamente le unità immobiliari in esame presentano sostanzialmente le stesse caratteristiche e precisamente:

- pavimento in battuto di cemento carrabile;
- pareti in blocchi di cls a vista e pannelli prefabbricati;
- soffitto in cemento a vista grezzo;
- portone metallico di tipo "basculante".

Ciscuna autorimessa appare predisposta per l'illuminazione interna ma allo stato solo una di queste risulta funzionante (sub 19).

Si segnala che:

- il box Sub 15 presenta sotto il soffitto alla mezzeria una trave in c.a. posta ad un'altezza di cm 238 circa dal pavimento;
- il box Sub 19 presenta sotto il soffitto alla mezzeria un'altezza sotto trave di cm 250 circa dal pavimento.

Lo stato generale apparente di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari è buono.

Nell'Allegato 11) sono riportate delle riprese fotografiche delle unità immobiliari oggetto di stima e dello stabile.

\*\*\*

#### **D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE**

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Settimo Torinese è stata presentata domanda di accesso agli atti. Lo scrivente è in attesa di ricevere la documentazione edilizia riguardante le unità immobiliari in esame. Nel contempo dalle ricerche ipotecarie e dalla lettura degli atti di provenienza (Allegati 6 e 7) risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 7348 del 24/02/2000 per la costruzione di edificio residenziale;
- Concessione Edilizia in Variante alla n. 7348 del 21/03/2001.

Pertanto, ci si riserva di produrre un'integrazione di perizia che attesti la precisa situazione dello stato urbanistico delle unità immobiliari allorquando l'Ufficio tecnico comunale si renderà disponibile per una consultazione esaustiva delle pratiche edilizie richieste.

\*\*\*

#### **F) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Alla data della dichiarazione di fallimento (19/10/2021) le unità immobiliari risultavano di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ e

- atto di compravendita del 12/11/2002 a rogito Notaio Eugenio Minasi in Settimo T.se, rep. 75335/10988 e trascritto a Torino 2 il

3/12/2002 ai nn. 51436/35834 (Allegato 6) dalla  
 S.p.A. con sede in Settimo T.se c.f. in questo  
 atto vengono acquistate le autorimesse subalterni **19 e 20)**

- atto di compravendita dell'8/04/2003 a rogito Notaio Eugenio Minasi in Settimo T.se, rep. 76360/11255 e trascritto a Torino 2 il 18/04/2003 ai nn. 18283/13254 (Allegato 7) dalla S.p.A. (Con questo atto viene acquistata l'autorimessa sub **15)**

La costruttrice del compendio immobiliare acquistò il terreno con atto di compravendita del 4/02/2000 a rogito Notaio Giovanna Ioli, rep. 39700/12666 e trascritto a Torino 2 il 18/02/2000 ai nn. 6669/4347 dalla S.p.A. (Allegato 8 – Nota di trascrizione)

\*\*\*

#### **D) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI , VINCOLI, USI ED ONERI**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono soggette alle prescrizioni contenute nei seguenti atti:

- atti di provenienza (nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato) del 12/11/2002 e dell'8/04/2003 entrambi a rogito Notaio Eugenio Minasi e trascritti a Torino 2 rispettivamente il 3/12/2002 ai nn. 51436/35834 (Alleg. 6) e il 18/4/2003 ai nn. 18283/13254 (All. 7).

In particolare si rileva che i locali oggetto dei suddetti atti godono di servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso il confinante

fabbricato identificato con il mappale 642 del Foglio 21;

- della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Settimo Torinese con atto a rogito Notaio Eugenio Minasi in data 3/02/1998 rep. 60570/8456 registrato a Torino il 20/02/1998 al n. 3585.

Non risulta depositato il regolamento di condominio. L'Amministratore pro tempore ha fornito la copia di regolamento che si allega (All. 9).

Infine non è stata reperita documentazione attestante la sussistenza di usi civici, censi o livelli gravanti sul sedime dell'immobile oggetto di stima.

\*\*\*

#### **G) VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore degli immobili sulla base dei correnti prezzi unitari medi di mercato praticati nella zona di riferimento per unità immobiliari assimilabili a quelle in esame.

I suddetti valori sono stati opportunamente comparati con le unità in esame per quanto attiene:

- lo stato attuale con riferimento all'aspetto manutentivo, di conservazione e degli interventi di ripristino;
- l'ubicazione, la consistenza e la distribuzione planimetrica interna, la "pezzatura";
- la disponibilità di cui al paragrafo G).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte le unità immobiliari sono state stimate a corpo come segue:

- Autorimessa (sub 15):	€ 20.000,00
- Autorimessa (sub 19):	€ 20,000,00
- Autorimessa (sub 12):	<u>€ 20.000,00</u>
Totale	€ 60.000,00

Tale valore si suggerisce come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali fatto salvo l'esito dell'accertamento urbanistico delle pratiche edilizie da visionare.

\*\*\*

#### **H) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Dagli accertamenti eseguiti e per quanto a conoscenza del relazionante si rileva che gli immobili risultano nella disponibilità del Sig. Di Benedetto Giuseppe.

\*\*\*

#### **I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria RR.II di Torino 2 sugli immobili in esame risulta gravare la seguente trascrizione pregiudizievole (Allegato 10):

##### Trascrizioni

1) In data 10/11/2021 ai nn. 50443/36592

Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento S

contro

(Si segnala che la presente formalità oltre a colpire le unità immobiliari in esame interessa anche altre unità).

\*\*\*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese 27 Ottobre 2023

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Elaborato planimetrico
- 3/A-B) Visura e planimetria catastale Aurorimessa Sub 15
- 4/A-B) Visura e planimetria catastale Autorimessa Sub 19
- 5/A-B) Visura e planimetria catastale Autorimessa Sub 20
- 6) Copia atto provenienza del 12/11/2002
- 7) Copia atto provenienza dell'8/04/2003
- 8) Nota trascr. 4347 anno 2000
- 9) Copia Regolamento di Condominio
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Documentazione fotografica