

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

Presidente dott.ssa Vittoria NOSENKO

Liquidazione Giudiziale RG 187 del 2023 di *****

Lotto Secondo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Villa Indipendente

Via Trucco di Brione n. 10 – Val della Torre

Curatore: dott.ssa Stefania GOFFI

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

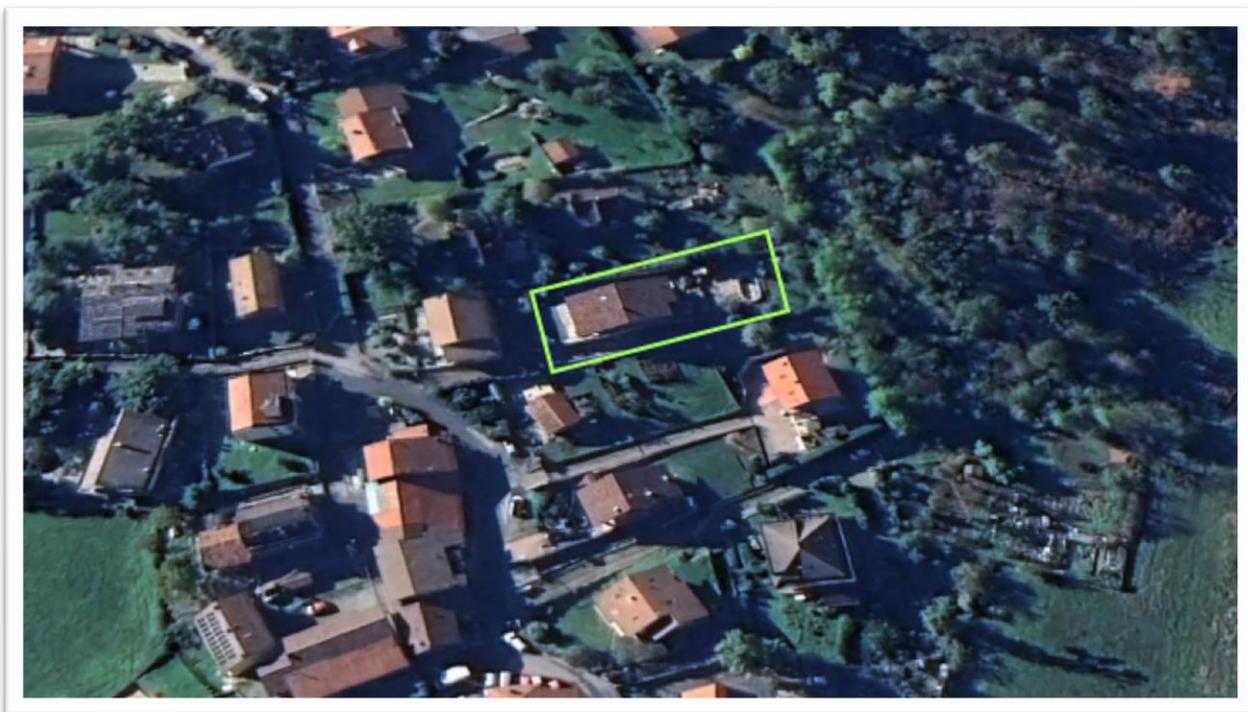


Foto aerea dimostrativa non in scala

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.

LOTTO UNICO

In comune di Val della Torre, villetta indipendente elevata a tre piani f.t. comprensiva di piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 10 di via Trucco di Brione, e precisamente:

- al piano interrato: locale interrato, locale sgombero, cantina e lavanderia salvo se altre;
- al piano terreno: portico, soggiorno, cucina, bagno e due camere salvo se altre;
- al piano primo: locale sottotetto non abitabile salvo se altre;

Il tutto insistente su terreno, costituente pertinenza a servizio del fabbricato di circa metri quadrati 1.485, distinto in mappa terreni al foglio 35 con mappale 517.

Il tutto alle coerenze con i mappali 342, 518, 14, 344 del foglio 35 salvo se altre e più aggiornati confini.

Osservazione: si precisa che il compendio è a valle di proprietà di terzi soggetto a servitù di passaggio meglio identificata nell'atto di compravendita.

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Val della Torre al:

- ⊆ Foglio 35, Particella 543, subalterno 2, via Trucco di Brione n. 10A, piano S1-T-1, cat. A/7, zona censuaria -, classe 2, consistenza 6,5vani, Superficie Catastale Totale 161mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 161mq r.c. 1.040,66 euro, correttamente intestata a ***** per la piena proprietà.
- ⊆ Foglio 35, Particella 543, subalterno 3, via Trucco di Brione n. 10A, piano S1, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 57mq, Superficie Catastale 63mq, r.c. 226,67 euro, correttamente intestata a ***** per la piena proprietà.

Osservazione: si precisa che la topografia della scheda catastale riporta, a differenza del titolo, il civico 10 interno A.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor ***** per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Emidio CARUSI di Rivoli del 12 giugno 2006, rep. 347585, racc. 15993 debitamente registrato a Rivoli il 19 giugno 2006 al nr. 2398 serie 1T e trascritto in data 20.06.2006 ai nn. 31837/19966.

Provenienza all'atto notaio CARUSI:

- ⊆ atto di compravendita a rogito notaio Sergio SINDONA del 10 ottobre 2002, rep. 61682, racc. 15958 debitamente registrato a Rivoli il 23 ottobre 2002 al nr. 2536 e trascritto in data 17.10.2006 ai nn. 43614/30371 e 43615/30372.

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 14.03.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 22.02.2024 ai numeri 7360/5604 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di ***** infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale derivante da accertamento ruolo esecutivo iscritta in data 21.10.2019 ai numeri 42599/7772 (€ 1.047.096,84) a favore di ***** contro ***** infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale derivante da accertamento ruolo esecutivo iscritta in data 28.10.2016 ai numeri 43131/7781 (€ 45.356,84) a favore di ***** contro ***** infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale derivante da accertamento ruolo esecutivo iscritta in data 24.05.2016 ai numeri 19465/3164 (€ 747.148,20) a favore di ***** infra identificato per la piena proprietà;

- ≡ Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale iscritta in data 04.10.2006 ai numeri 49763/12618 (€ 55.590,00) a favore di ***** infra identificato per la piena proprietà;

- ≡ Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta in data 20.06.2006 ai numeri 31840/7485 (€ 250.000,00) a favore di ***** infra identificato per la piena proprietà;

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 quanto statuito nell'atto di provenienza e, precisamente: “[...]in particolare con le servitù attive: di passaggio carraio e pedonale continuo nonché di posa e passaggio di condotte con relativi misuratori per acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono e quant'altro possa occorrere per l'esercizio di una abitazione civile, da esercitarsi sui mappali 373, e 518 NCT di proprietà di xxxxxxxxxx e xxxxxxxx o loro aventi causa, per una larghezza di metri quattro lungo il confine lato nord es dei suddetti mappali 373 e 518 del foglio 35 [...]”.

Lo scrivente segnala che l'occupante riferisce che l'impianto fognario è connesso alle condotte comunali, tuttavia l'atto di compravendita non fa alcun cenno a tale servitù. Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà a proprie cura e spese praticare le necessarie verifiche facendosene esclusivo carico delle eventuali azioni da intraprendere.

Fatti salve anche tutte le eventuali limitazioni derivante dalla destinazione urbanistiche, norme tecniche di attuazione e, in generale, della regolamentazione urbanistica e paesaggistica ove presenti. Si precisa, inoltre, che è in fase di acquisizione il relativo CDU.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio non è regolato da specifico regolamento di condominio. 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza con titolo opponibile alla procedura dall'ex coniuge la quale rammostrava al curatore la sentenza in cui veniva assegnato l'immobile quale casa coniugale. Tuttavia tale provvedimento non veniva trascritto perdendo, così, l'efficacia derivante dalla pubblicità immobiliare salvo migliore valutazione da parte degli organi della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone carraio in acciaio dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni esterne sono in pietra.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati con evidenti zone deteriorate, alcuni marciapiedi risultano senza appoggio sulla terra a causa del drenaggio che ha asportato il terreno sottostante; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti verosimilmente in latero cemento. Il tetto è a falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno, 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 segnalando che non sono stati reperiti documenti che ne attestino il rispetto della vigente normativa; le porte interne sono in tamburato. I serramenti originari sono in legno con vetri interposti senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con impianto ACS integrato e radiatori in metallo nell'unità abitativa. L'impianto sanitario si presenta dotato di vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo medio/basso.

Si precisa, inoltre, che la dotazione comprende anche un patio (senza concessione edilizia) di un patio in muratura, di piscina seminterrata dotata di strutture di ricreazione in muratura anch'esse realizzate senza autorizzazione comunale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione il bene non è dotato di certificato Ape. In ogni caso 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 2 et 3 nonché altri subalterni da modificare 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 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 Val della Torre è stato possibile rinvenire i riferimenti della costruzione. In particolare, il cartellino abbinato al civico 10, rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- CE del 2002/171 in data 01 febbraio 2003 e successiva variante nr. 2002/171VA1 in data 29 agosto 2003;
- DIA del 28 aprile 2006 prot. 3551 cat. 10;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che, per l'unità immobiliare staggita, la concessione edilizia riporta uno stato interno completamente diverso: precisamente il piano

sottotetto e parte dell'interrato sono utilizzati ai fini residenziale con formazione di volumi mediante tramezzature. Irregolarità assolutamente non sanabili.

Il piano terra presenta lievi difformità nella consistenza del vano scala di maggiori dimensioni rispetto all'autorizzato. Vi è una pergola, verso monte sul parco, con formazione di battuto che dovranno essere demoliti laddove non sanabili. Sempre nello stesso parco vi è un deposito in legno da rimuovere.

Il piano interrato, nella porzione attigua all'uscita dal locale autorimessa lato valle, presenta l'asportazione dell'intercapedine esterno per demolizione dell'esistente modificando, così, il prospetto.

Il prospetto, oltre a quanto detto in precedenza, presenta difformità con formazione di alcune aperture non raffigurate nella concessione che andranno sanate o riportate allo stato approvato laddove non applicabile lo strumento della sanatoria.

Tutta la "zona svago piscina" a valle dello stabile (in pessimo stato d'uso), a parere dello scrivente, trattandosi di strutture inamovibili, deve essere sottoposta a regolarizzazione con la precisazione che, in questo caso particolare, solo al momento dello studio e della presentazione della pratica presso il comune sarà possibile avere contezza della reale e concreta possibilità di regolarizzazione. Ad un primo esame dello scrivente non è possibile consolidare lo stato di fatto. Resta inteso che in caso di diniego da parte del comune saranno a cura dell'aggiudicatario le opere di demolizione dei manufatti.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione di tutte le opere necessarie (indicate dal tecnico incaricato) al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione. In alternativa si dovranno riportare i luoghi allo stato concessionato.

SPESE CONDOMINIALI

Il bene non è soggetto a regime condominiale e, pertanto, si omette il punto.

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, tenuto conto di quanto

precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, delle consistenze come rappresentate nelle planimetrie prodotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, dei valori e indici statistici espressi dal mercato immobiliare debitamente rapportati per quanto possibile in funzione degli adempimenti ai quali si dovrà provvedere ai fini della regolarizzazione amministrativa precisando altresì che all'attualità non è possibile computare analiticamente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, in quanto gli stessi sono determinati dall'ufficio al momento di presentazione delle istanze di sanatoria, nonché le opere che dovranno essere realizzate, in quanto l'entità e la tipologia delle stesse sono strettamente funzionali alle specifiche esigenze del fruitore, calcolandone il valore di mercato ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo 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 villetta 160mq;
 - ≡ Superficie locale autorimessa 60mq;
 - ≡ $160,00\text{mq} \times 1.300,00\text{€/mq} = 208.000,00 \times 0,95^1 \times 1^2 \times 0,95^3$ euro 187.720,00 arrotondato a 188.000,00;
 - ≡ $60,00\text{mq} \times 600,00\text{€/mq} = 36.000,00 \times 0,95^4 \times 0,95^5 \times 0,95^6$ euro 30.865,50 arrotondato a 31.000,00;
- sommano euro 219.000,00**

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,

¹ *Coefficiente per vizi occulti;*

² *Coefficiente di piano;*

³ *Coefficiente di stato/età;*

⁴ *Coefficiente per vizi occulti;*

⁵ *Coefficiente di piano;*

⁶ *Coefficiente di stato/età;*

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, 10 aprile 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

