

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n° 268/2016**

**Fallimento CAVER S.r.l.** con sede in Torino, Via Lamarmora n° 18,  
codice fiscale 08406020019

**Giudice Delegato: dott.ssa Manuela MASSINO**

**Curatore: dott. Fabrizio TORCHIO**

**RELAZIONE DI STIMA DI ALLOGGI E AUTORIMESSE OGGETTO DI**  
**CONTRATTI PRELIMINARI UBICATI NEL CONDOMINIO “LA**  
**CROISETTE” IN TORINO, Via Umberto Balestreri n.ri 5 - 9 angolo Via**  
**Catanzaro n. 18/A,**



perito estimatore  
dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO  
Via Duino n° 128 - 10127 TORINO  
telefono 011/316.06.98 – fax 011/314.30.28  
fugiglando@mclink.it

Torino, li 21/2/2017



## INDICE DELLA RELAZIONE

- PREMESSE .....	3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	3
- OGGETTO DELLA STIMA .....	4
- TITOLARITA' DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.....	4
- PROVENIENZA.....	4
- LOCALIZZAZIONE DELLO STABILE DOVE SONO UBIICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA .....	5
- DESCRIZIONE DELLO STABILE DOVE SONO UBIICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA .....	6
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	9
- ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
- SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA .....	9
- DATI AMMINISTRATIVI .....	9
- CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA.....	10
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA .....	11
- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Lucia OCCHIONERO .....	12
- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Marco Idamo Giuliano LOIODICE.....	15
- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Andrea COGOI.....	18
- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Claudio BURZIO.....	20
- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA .....	24
- ALLEGATI.....	27



**- PREMESSE**

Il sottoscritto dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO, con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98 – fax 011/314.30.28 – e-mail fugiglando@mclink.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 5057, all’Ordine degli Architetti di Torino al n° 1884 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore del Fallimento in epigrafe, debitamente autorizzato dall’Ill.mo Giudice Delegato, quale Perito Estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento.

\*\*\*\*\*

**- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva l’ispezione dei medesimi, procedendo ai rilievi, alle misurazioni ed ai controlli del caso.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le seguenti operazioni:

- richiedeva all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali:

- i certificati catastali storici del catasto fabbricati;
- il certificato catastale storico del catasto terreni;
- l’estratto di mappa del catasto terreni;
- la copia autentica delle planimetrie catastali;
- l’elaborato planimetrico;
- l’elenco subalterni;
- l’elenco immobili;

- reperiva la copia dei titoli di provenienza;

- reperiva dalla società fallita la copia del regolamento di condominio (non depositato presso notaio) completo delle planimetrie e delle tabelle millesimali;

- provvedeva ad effettuare una interrogazione al S.I.C.E.E. - Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, al fine di appurare se gli enti immobiliari in esame sono dotati dell’attestato di prestazione energetica;

- provvedeva tramite il sistema Sportello per l’Edilizia della Città di Torino alla ricerca delle pratiche edilizie e dei permessi autorizzativi presentati per gli enti immobiliari in esame;

- richiedeva alla società fallita copia degli atti autorizzativi e dei relativi disegni di progetto per il controllo dei dati amministrativi risultanti dalla ricerca effettuata;

- trascriveva la sentenza dichiarativa di Fallimento presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1);

- provvedeva ad effettuare presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1) le visure ipotecarie al fine di accertare la eventuale presenza di diritti di terzi e/o formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame;

- determinava la superficie commerciale degli enti immobiliari oggetto della stima;
- svolgeva ricerche e consultava pubblicazioni specializzate al fine di determinare il valore di mercato.

\*\*\*\*\*

### **- OGGETTO DELLA STIMA**

Formano oggetto della stima gli enti immobiliari che sono stati oggetto di preliminari di compravendita da parte della CAVER s.r.l. *in bonis*:

in Torino, via Umberto Balestreri n.ri 5-7-9 angolo via Catanzaro n. 18/A

nel Condominio denominato “La Croisette”, edificato su terreno di insidenza e pertinenza della superficie catastale di metri quadrati 1.717 distinto al catasto terreni al foglio 1081 numero 178, costituito da un fabbricato di civile abitazione comprendente tre scale, in parte elevato a 6 piani fuori terra oltre a piano sottotetto non abitabile (scale A e C - civici numeri 5 e 9) ed in parte elevato a 5 piani fuori terra (scala B - civico numero 7), con cantine al piano primo interrato e autorimesse al piano terreno ed al piano interrato aventi accesso da Via Catanzaro 18/A, e più precisamente,

- un alloggio con ingresso da via Umberto Balestreri n. 5, scala “A”, posto al piano primo (2° fuori terra) con cantina e autorimessa al piano interrato, oggetto di preliminare con la signora Lucia OCCHIONERO;
- un alloggio con ingresso da via Umberto Balestreri n. 5, scala “A”, posto al piano primo (2° fuori terra) con cantina al piano interrato e autorimessa con annessa cantina al piano terreno (1° fuori terra), oggetto di preliminare con il signor Marco Idamo Giuliano LOIODICE;
- una autorimessa con annessa cantina con ingresso carraio da via Catanzaro 18/A e ingresso pedonale da Via Umberto Balestreri n. 5, scala “A” posto al piano terreno (1° fuori terra), oggetto di preliminare con il signor Andrea COGOI;
- un alloggio con ingresso da via Umberto Balestreri n. 9, scala “C”, posto al piano quarto (5° fuori terra) con due autorimesse di cui una con annessa cantina entrambe al piano interrato, oggetto di preliminare con il signor Claudio BURZIO.

\*\*\*\*\*

### **- TITOLARITA' DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Gli enti immobiliari in oggetto, al momento del Fallimento, appartenevano alla società CAVER S.r.l.

\*\*\*\*\*

### **- PROVENIENZA**

L'edificio in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto è stato



realizzato su terreni in cui insistevano fabbricati successivamente demoliti che pervennero alla società CAVER S.r.l. in virtù di atto di tre differenti atti, e più precisamente:

- atto di acquisto dal signor DE PAULA Pier Giuseppe effettuato con rogito dottor Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 02/04/2008, repertorio 58168/31853 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 18/04/2008 al numero 7073 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 21/04/2008 ai numeri 17502/11715;

- atto di acquisto dai signori BIASIOTTO Claudio e AVAGNINA Clara effettuato con rogito dottor Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 29/09/2008, repertorio 59595/32974 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 20/10/2008 al numero 17729 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/10/2008 ai numeri 44789/29622;

- atto di acquisto dai signori PAGGETTI Silvano, GOTTFRIED Franco, GOTTFRIED Palmira e la società "CO.RE.FID. Consulenze e Revisioni Fiduciarie di Giancarlo CORDARO & C. S.a.s." effettuato con rogito dottor Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 21/10/2008, repertorio 59774/33107 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 24/10/2008 al numero 18081 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27/10/2008 ai numeri 44983/29786.

\*\*\*\*\*

#### **- LOCALIZZAZIONE DELLO STABILE DOVE SONO UBICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

Lo stabile nel quale si trovano gli enti immobiliari oggetto della presente è situato all'angolo tra la via Umberto Balestreri e la via Catanzaro, nel quartiere denominato "Falchera – Rebaudengo - Villaretto" e facente parte della Circostrizione numero 6 "Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto".

La zona, posta a Nord del centro della città, è periferica,

Essa è agevolmente collegata sia con l'interno che con l'esterno della città mediante numerose linee di trasporto pubblico, che transitano sul corso Vercelli e nel vicino corso Giulio Cesare.

L'immobile è ubicato nella microzona catastale numero 37 denominata "Rebaudengo".

La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste.

Dal punto di vista viario e quindi del trasporto privato, il Corso Vercelli rappresenta un'importante arteria di collegamento tra il centro della città e la periferia di questa. La presenza di detto corso inoltre rende facilmente accessibile la zona.

L'edificio in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto si trova



nell'area compresa tra il via Umberto Balestreri, via Giovanni Cena, via Silvestro Lega e via Catanzaro, e dista circa 4,5 km in linea d'aria dal centro di Torino (Piazza Castello).

La zona è a scarso traffico veicolare, è mediamente edificata, ed è abitata da un ceto popolare medio.

Il livello qualitativo degli stabili presenti nella zona è discreto. Sono presenti vecchi stabili, per lo più casette unifamiliari o bifamiliari a 1 o 2 piani fuori terra, e stabili di recente edificazione.

Il reperimento di parcheggio su strada è decisamente agevole.

Nella zona non sono presenti esercizi commerciali al dettaglio, ma è facilmente raggiungibile il centro commerciale Auchan di Torino, in cui si trova un supermercato, oltre a vari negozi.

La zona è tranquilla e lontana dal traffico del centro città; è comoda al raggiungimento dell'aeroporto di Caselle tramite il raccordo autostradale Torino-Caselle, oltre che alla tangenziale e all'autostrada A4 Torino – Milano – Trieste, direttamente dal corso Giulio Cesare.

La dotazione dei servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da ritenersi buona.

\*\*\*\*\*

#### **- DESCRIZIONE DELLO STABILE DOVE SONO UBICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

Lo stabile nel quale sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto è distinto dai numeri civici 5 – 7 – 9 della via Umberto Balestreri angolo numero civico 18/A della via Catanzaro.

Tale stabile è stato edificato nel periodo dal 2009 al 2012.

L'edificio sorge su un'area di forma pressoché rettangolare, in fregio alla via Balestreri su cui si sviluppa il fronte più lungo.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è dotato di recinzione verso marciapiede costituita da muretto con sovrastante recinzione a giorno in ferro verniciato, mentre lungo i confini interni dell'area è in muratura.

L'area libera da costruzioni è in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata con autobloccanti costituente corsia/area manovra; vi è altresì una zona destinata al parcheggio/deposito delle biciclette, oltre ad un basso fabbricato destinato ad isola ecologica.

E' presente un accesso carraio dalla via Catanzaro, distinto dal numero civico 18/A, dotato di cancello in ferro verniciato, motorizzato, tramite il quale si accede al cortile/area manovra dei locali autorimessa del piano terreno e alla rampa di discesa al piano interrato.

L'edificio è di tipologia in linea. Esso risulta costituito da un fabbricato di civile abitazione comprendente tre scale, in parte elevato a 6 piani fuori terra oltre a oltre a piano sottotetto non abitabile (scale A e C - civici numeri 5 e 9) ed in parte elevato a 5 piani fuori terra (scala B - civico numero 7), con cantine al piano primo interrato e autorimesse al piano terreno ed al piano interrato.

Le scale A e B servono due alloggi per piano; la scala C ai piani secondo e



quarto serve un solo alloggio.

Il piano interrato è occupato dai locali cantina e dalle autorimesse.

Complessivamente lo stabile risulta così composto:

- al piano interrato n° 28 autorimesse, di cui una con annessa cantina in diretta comunicazione, n° 25 cantine e locali tecnici;
- al piano terreno n° 8 autorimesse, di cui 6 con annessa cantina in diretta comunicazione ed aventi accesso anche dal vano scala;
- al piano primo n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 5 (scala A), n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 7 (scala B) e n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 9 (scala C);
- al piano secondo n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 5 (scala A), n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 7 (scala B) e n° 1 alloggio con accesso dal civico numero 9 (scala C);
- al piano terzo n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 5 (scala A), n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 7 (scala B) e n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 9 (scala C);
- al piano quarto n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 5 (scala A), n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 7 (scala B) e n° 1 alloggio con accesso dal civico numero 9 (scala C);
- al piano quinto n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 5 (scala A) e n° 2 alloggi con accesso dal civico numero 9 (scala C);
- al piano sottotetto n° 2 sottotetti non abitabili con accesso dal civico numero 5 (scala A), e n° 2 sottotetti non abitabili con accesso dal civico numero 9 (scala C).

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti.

#### Struttura portante

- struttura portante verticale in calcestruzzo armato normale;
- struttura portante orizzontale con travi in calcestruzzo armato normale e solai in latero-cemento;
- struttura del tetto a falde inclinate in calcestruzzo armato normale; cupola centrale di copertura parziale dei terrazzi parte in calcestruzzo armato normale e parte metallica.

#### Copertura

- manto di copertura con pannelli in lamiera coibentata; cupola centrale di copertura balconi in lastre di rame;
- cornicioni gronde in cemento con scossaline in lamiera verniciata;
- pluviali in lamiera verniciata.

#### Tamponamenti e rivestimenti esterni

- tamponamento in muratura a cassa vuota;
- rivestimento esterno fino al solaio del piano primo con piastrelle ceramiche di differente colorazione; sfondati e parte lato cortile con intonaco tinteggiato;
- zoccolo esterno in pietra naturale.

#### Parapetti balconi

- parte in cemento rivestiti con piastrelle in ceramica o con lastre di rame e



parte in ferro verniciato.

#### Finiture esterne

- cornici finestre, davanzali esterni e soglie in pietra naturale;
- balconi pavimento con piastrelle ceramiche.

#### Serramenti esterni

- cancello accesso carraio in ferro verniciato, ad una anta, motorizzato;
- portoncino degli accessi pedonali in alluminio preverniciato con vetro antisfondamento;
- portoncini di ingresso agli alloggi in legno, blindati;
- porta vano ascensore ad apertura automatica in metallo;
- serramenti esterni degli alloggi in legno, dotati di vetrocamera e provvisti di avvolgibili in plastica;
- serramenti ripostigli piano terreno e vani scala in alluminio preverniciato e vetri camera.

#### Atrio di ingresso e scala

- pavimento atrio d'ingresso, pedate, alzate e pianerottoli scala in marmo e granito;
- pareti atrio d'ingresso e soffitto intonacati e tinteggiati;
- pareti scala e sottorampa intonacate e tinteggiate;
- zoccolino in marmo;
- ringhiera scala in ferro verniciato.

#### Dotazione di impianti

- impianto ascensore in ogni scala con porta interna automatizzata;
- impianto di riscaldamento centralizzato con serpentine a pavimento;
- impianto pannelli solari in copertura nella scala A;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto videocitofonico;
- campanelli all'ingresso di ogni alloggio;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- allacciamento alla rete di fognatura comunale;
- allacciamento alla distribuzione di gas metano della città.

#### Altezze

L'altezza utile dei locali che compongono le unità immobiliari abitative è di m 2,70 circa.

#### Caratteristiche delle cantine abbinare agli alloggi

Le cantine abbinare agli alloggi sono accessibili direttamente tramite i diversi vani scala e con gli impianti di ascensore.

Sono dotate di porta metallica.

#### Caratteristiche delle autorimesse

Le autorimesse sono dotate di porta basculante in lamiera e di impianto di illuminazione con contatore personale.

#### Stato di manutenzione e conservazione

Lo stabile di cui fanno parte gli enti immobiliari in esame presenta caratteristiche tipologiche e qualitative di livello medio.





Lo stato di manutenzione esterno dell'edificio nonché delle parti comuni è buono, vista la recente realizzazione dello stesso.

I materiali impiegati nella costruzione sono di media qualità.

#### Caratteristiche estetiche

Le caratteristiche estetiche del fabbricato sono buone.

\*\*\*\*\*

#### **- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il regolamento di condominio con le allegate planimetrie dei piani e le rispettive tabelle non risulta depositato in atto pubblico.

Copia di detto regolamento viene allegata alla presente.

\*\*\*\*\*

#### **- ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

E' stata effettuata dallo scrivente per ognuna delle unità immobiliari oggetto di stima una interrogazione al S.I.C.E.E. - Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici della Regione Piemonte.

E' risultato che ogni alloggio è dotato di attestato di prestazione energetica come infra meglio specificato.

\*\*\*\*\*

#### **- SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale, ha determinato la superficie commerciale con le seguenti modalità:

- la superficie interna di calpestio al 100%;
- i muri esterni al 100%;
- i muri interni al 100%;
- i muri confinanti con le altre proprietà o con le parti comuni (ad esempio le scale) al 50%;
- i balconi al 25%.

Le superfici delle cantine, secondo gli usi locali accertati dalla locale Camera di Commercio, Industria Artigianato ed Agricoltura, non sono state conteggiate in quanto detti locali, essendo di modeste dimensioni e costituendo pertinenze degli alloggi, non sono suscettibili di autonoma valutazione, ma concorrono nella valutazione globale degli alloggi stessi.

Per quanto riguarda le autorimesse, è stata conteggiata la superficie netta.

Per le autorimesse alle quali risulta annessa una cantina/ripostiglio, la superficie di quest'ultima è stata conteggiata al 50%.

\*\*\*\*\*

#### **- DATI AMMINISTRATIVI**

L'edificio in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- permesso di Costruire numero 225/2009 (protocollo edilizio numero 2008-1-20326) rilasciato in data 04/09/2009;
- segnalazione certificata di inizio attività in variante a permesso di costruire per opere in corso di esecuzione protocollo edilizio numero 2012-



9-13353 presentata il 05/07/2012.

E' stata presentata istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i., in data 21/12/2012 protocollo 2012-2-24196.

Detto Certificato di Agibilità ad oggi non risulta rilasciato, in quanto l'istanza è stata dichiarata improcedibile per incompletezza della documentazione.

La documentazione mancante risulta essere indicata nella lettera del Comune di Torino allegato 50, e più precisamente:

- dichiarazioni di conformità degli impianti completa degli allegati obbligatori indicati nella stessa, redatta dalle imprese installatrici ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, relativamente agli impianti elettrico, termico, climatizzazione/condizionamento, idrico-sanitario, gas metano, ascensore;
- documentazione relativa al rispetto delle norme sull'inquinamento acustico, e più precisamente Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici di cui all'articolo 25 comma 2 del Regolamento per la tutela dall'inquinamento acustico (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6/3/2006 n. mecc. 2005-12129/126, in vigore dal 19/6/2006), come previsto dall'articolo 26 comma 2 dello stesso Regolamento.

La suddetta documentazione integrativa non risulta essere stata consegnata. Inoltre è stata presentata la Comunicazione Inizio Lavori protocollo 2015 – 20-13289 in data 17/07/2015 relativa alla sola unità immobiliare alloggio A1 del primo piano scala A civico numero 5 della via Balestreri per modifiche interne.

\*\*\*\*\*

### **- CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA**

Gli aspetti che intervengono nel determinare il giudizio di stima sono costituiti da elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

I più significativi elementi estrinseci sono rappresentati da:

- localizzazione: periferica;
- panoramicità: non rilevante;
- salubrità della zona: normale;
- amenità dell'ambiente circostante: normale;
- tasso di inquinamento (atmosferico, acustico, veicolare) della zona: medio;
- accessibilità: buona;
- fronte: su via di scarso passaggio;
- livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio: normale/mediocre;
- dotazione dei collegamenti, sia sotto l'aspetto della viabilità privata, sia sotto l'aspetto dei servizi di trasporto pubblico: abbastanza positiva;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona: complete;
- esercizi commerciali nelle vicinanze: scarsamente presenti;
- spazi a parcheggio su strada: presenti e sufficienti;
- delinquenza e degrado della zona: non rilevata.



I più significativi elementi intrinseci sono rappresentati da:

- dimensione: normale;
- orientamento: buono;
- esposizione: buona;
- vista: non rilevante;
- luminosità: buona;
- rumorosità: scarsa;
- taglio dimensionale degli alloggi: normale;
- distribuzione planimetrica: buona;
- caratteristiche dimensionali dei vani: nella norma;
- balconi e terrazzi: presenti;
- ascensore: presente;
- grado di finitura: normale per le unità immobiliari terminate;
- stato di manutenzione e conservazione: generalmente buono;
- dotazioni impiantistiche: complete;
- pregi architettonici ed artistici: non presenti;
- caratteristiche estetiche: normali;
- epoca di costruzione: molto recente;
- stato di occupazione: nel possesso dei preliminaristi.

\*\*\*\*\*

### **- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

Scopo della presente è quello di esprimere il più probabile valore di mercato.

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il valore unitario attribuibile ai beni oggetto di stima rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti precedentemente esaminati.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente é rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad altri beni simili, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Si è inoltre provveduto a reperire i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (organo del Ministero per l'Economia e le Finanze), che gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (articolo 64, comma 3) che l'Osservatorio ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza



del mercato immobiliare mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Nell'O.M.I. vengono riportati per ogni comune e per ogni zona i valori immobiliari recenti per le diverse destinazioni (residenziale, commerciale, terziario, produttivo).

In sintesi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare altro non è che una rilevazione dei valori medi di mercato.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, che sono una branca dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno.

L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali (ad esempio FIAIP Federazione Agenti Immobiliari Professionali – FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - Consiglio Nazionale Ingegneri – Associazione Italiana dei Consulenti Immobiliari – Associazione Italiana Leasing – Nomisma – Tecnoborsa etc.) al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato consultivo misto.

Analizzando i dati relativi al 1<sup>a</sup> semestre 2016 dell'O.M.I. (ultimi dati pubblicati) si nota che i valori medi di mercato sono i seguenti:

- abitazioni civili in stato normale:  
da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.650,00

- box in stato normale:  
da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.300,00.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritengono attribuibili agli enti immobiliari in oggetto i seguenti valori unitari:

- alloggi da €/mq 1.600,00 a €/mq 1.800,00 in funzione del piano;  
- autorimesse da €/mq 750,00 a €/mq 1.200,00 in funzione delle dimensioni, utilizzabilità e del piano (terreno o interrato).

Verranno inoltre apportate le seguenti deduzioni:

- 5% del valore in funzione della mancanza del permesso di agibilità;
- l'importo presunto per le opere di completamento per le unità immobiliari non completate.

\*\*\*\*\*

## **- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Lucia OCCHIONERO**

### **- preliminare**

Con scrittura privata in data 22/07/2014 registrata in data 31/07/2014 al



numero 5060, la società CAVER S.r.l. prometteva di vendere alla signora Lucia OCCHIONERO i seguenti immobili:

- con ingresso da via Umberto Balestreri n. 5, scala "A":

- al piano primo (2° fuori terra): alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone, il tutto meglio distinto con la sigla A1 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la sigla C2 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;

- con ingresso da via Catanzaro n. 18/A:

- al piano interrato: autorimessa distinta con la sigla BOX13 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;

Il prezzo di vendita complessivo convenuto tra le parti nel citato preliminare è di € 225.000,00 oltre IVA.

**- dati catastali**

Gli enti immobiliari oggetto del preliminare risultano attualmente distinti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- alloggio A/1 e cantina C/2

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 2, via Balestreri Umberto n. 5, piani S1-1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 93, superficie catastale escluse aree scoperte metri quadrati 84, rendita catastale € 708,84.

- autorimessa box 13

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 48, via Catanzaro n. 18/A, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale metri quadrati 25, rendita catastale € 118,17.

**- coerenze**

Gli enti immobiliari in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

- alloggio A1 al piano primo (2° fuori terra): via Balestreri, cortile a due lati, vano scala A, vano ascensore della scala A, alloggio B1;
- cantina C2 al piano interrato: corridoio comune, cantina C3, sottosuolo via Balestreri, cantina C1;
- autorimessa box 13 al piano interrato: corsia di manovra, autorimessa M37, sottosuolo rampa di discesa, autorimessa box 14.

**- superficie commerciale**

La superficie commerciale indicativa degli enti immobiliari in oggetto è la seguente:

- alloggio A1 e cantina C2

- alloggio	mq	85,00
- balconi mq (37,00 x 0,25)	mq	9,25
totale	mq	94,25
<u>arrotondabile a mq 94,00</u>		
- autorimessa box 13	mq	23,00



**- descrizione dell'alloggio**

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

I pavimenti dell'alloggio sono prevalentemente in piastrelle ceramiche, ad eccezione delle due camere che hanno il parquet.

Il bagno ha pareti rivestite per un'altezza di circa cm 240 con piastrelle ceramiche, la restante porzione ed il soffitto con intonaco tinteggiato.

L'angolo cottura è rivestito parte con piastrelle ceramiche e restante porzione con intonaco tinteggiato.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli altri locali sono con intonaco tinteggiato.

I locali hanno zoccolini in ceramica o in legno.

I davanzali interni sono in pietra naturale.

Le porte interne sono in legno.

Si dà atto che una camera è risultata priva della porta.

Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e w.c.

Il grado di finitura è da considerarsi buono, anche se risulta mancante una porta.

**- stato manutentivo e di conservazione**

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio può definirsi buono.

**- grado di completamento**

L'alloggio risulta finito, salvo la mancanza della porta interna di una camera.

**- descrizione dell'autorimessa**

L'autorimessa si trova al piano interrato.

Risulta completata.

**- stato di occupazione**

Gli enti immobiliari in esame sono nella disponibilità dalla parte promissaria.

**- quote millesimali**

Agli enti immobiliari in oggetto competono le seguenti quote millesimali e di partecipazione alle spese comuni:

**- alloggio A1 con cantina C2**

- 40,90 millesimi quale quota di proprietà generale;

- 66,04 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala A;

- 68,39 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative all'ascensore scala A,

- 232 metri cubi quale quota di compartecipazione alle spese di riscaldamento;

**- autorimessa box 13 piano interrato:**

- 2,21 millesimi quale quota di proprietà generale;

- 8,29 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala B;

- 8,45 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative all'ascensore scala B,



- 38,54 millesimi quale quota di comproprietà generale solo autorimesse.

**- attestato di prestazione energetica**

L'alloggio in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica numero 2015 101547 0044 ricevuto in data 22/09/2015 dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), e risulta classificato nella classe energetica "B".

**- valutazione**

Tenuto conto che nell'alloggio manca una porta e che lo stabile è privo di permesso di agibilità, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 1.600,00 per l'alloggio e di €/mq 750,00 per il box, apportando al valore totale le seguenti deduzioni:

- 5% del valore in funzione della mancanza del permesso di agibilità;
- € 380,00 per opere di completamento.

Il valore complessivo sarà il seguente:

**- alloggio A1 e cantina C2**

- mq 94 x €/mq 1.600,00	€	150.400,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 150.400,00 x 5%	€	- 7.520,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 380,00	
- valore totale alloggio	€	<u>142.500,00</u>	€ 142.500,00

**- autorimessa box 13**

- mq 23 x €/mq 750,00	€	17.250,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 17.250,00 x 5%	€	- 862,50	
- valore totale box e cantina	€	<u>16.387,50</u>	€ 16.387,50
- valore totale			€ <u>158.887,50</u>

**arrotondabile a € 159.000,00**

\*\*\*\*\*

**- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Marco Idamo Giuliano LOIODICE**

**- preliminare**

Con contratto preliminare di vendita autenticato dal notaio Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 24/02/2016 repertorio 77638/46326, registrato a Torino 3 in data 25/02/2016 al numero 3126 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 25/02/2016 ai numeri 5992/4174, la società CAVER S.r.l. prometteva di vendere al signor Marco Idamo Giuliano LOIODICE i seguenti immobili:

**- con ingresso da via Umberto Balestreri n. 5, scala "A":**

- al piano primo (2° fuori terra): alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, terrazzo e balcone, il tutto meglio distinto con la sigla B1 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;



- al piano interrato: locale ad uso cantina distinta con la sigla C3 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- con ingresso carraio da via Catanzaro n. 18/A e pedonale da via Balestreri 5, scala A:
  - al piano terreno: autorimessa con annessa cantina distinta con le sigle MB3 ed R3 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Il prezzo di vendita convenuto tra le parti nel citato preliminare è di € 115.500,00 oltre IVA per l'alloggio e di € 42.000,00 oltre IVA per il box con cantina.

#### **- dati catastali**

Gli enti immobiliari oggetto del preliminare risultano attualmente distinti al Catasto dei Fabbricati come segue:

##### **- alloggio B1 e cantina C3**

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 3, via Balestreri Umberto n. 5, piani S1-1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale metri quadrati 55, superficie catastale escluse aree scoperte metri quadrati 50, rendita catastale € 402,84.

##### **- autorimessa MB3 e cantina R3**

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 30, via Catanzaro n. 18/A, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 26, superficie catastale totale metri quadrati 31, rendita catastale € 162,48.

#### **- coerenze**

Gli enti immobiliari in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

- alloggio B1 al piano primo (2° fuori terra): via Balestreri, alloggio A1, vano ascensore della scala A, vano scala A, cortile, alloggio C1 con accesso dal civico numero 7;
- cantina C3 al piano interrato: corridoio comune, cantina C4, sottosuolo via Balestreri, cantina C2;
- autorimessa MB3 con cantina R3 al piano terreno: area di manovra, autorimessa MB4 con cantina R4, via Balestreri, atrio ingresso del civico numero 5 scala A, corridoio comune.

#### **- superficie commerciale**

La superficie commerciale indicativa degli enti immobiliari in oggetto è la seguente:

##### **- alloggio B1 e cantina C3**

alloggio	mq	48,00
balconi mq (16,00 x 0,25)	mq	4,00
totale	<u>mq</u>	<u>52,00</u>

##### **- autorimessa MB3 e cantina R3**

autorimessa	mq	22,00
cantina mq (11,00 x 0,50)	mq	5,50
totale	<u>mq</u>	<u>27,50</u>

#### **- grado di completamento**





L'alloggio in oggetto non è ultimato, in quanto risulta privo dalla maggior parte delle finiture interne, e più precisamente:

- pavimenti;
- rivestimenti bagno ed angolo cottura;
- zoccolini tutti locali;
- apparecchi sanitari;
- frutti e placchette dell'impianto elettrico;
- porte interne.

**- stato manutentivo e di conservazione**

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio può definirsi normale, anche se l'alloggio risulta incompleto.

**- descrizione dell'autorimessa con annessa cantina**

L'autorimessa con annessa cantina è distinta nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio con le sigle MB3 e R3.

L'altezza è di circa metri 4.

Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo.

L'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera verso la corsia di manovra e di porta metallica verso la cantina.

La cantina ha altresì accesso dal corridoio condominiale.

Entrambe i locali sono dotati di impianto di illuminazione con contatore personale.

L'autorimessa e la cantina annessa non sono ultimati, in quanto privi di pavimentazione e relativo sottofondo.

E' adatta al parcheggio di una autovettura o di due utilitarie di piccola dimensione.

**- stato di occupazione**

Gli enti immobiliari in esame sono nella disponibilità dalla parte promissaria.

**- quote millesimali**

Agli enti immobiliari in oggetto competono le seguenti quote millesimali e di partecipazione alle spese comuni:

**- alloggio B1 con cantina C3**

- 23,08 millesimi quale quota di proprietà generale;
- 37,59 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala A;
- 38,39 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative all'ascensore scala A,
- 133 metri cubi quale quota di compartecipazione alle spese di riscaldamento;

**- autorimessa MB3 con cantina R3 piano terreno:**

- 5,35 millesimi quale quota di proprietà generale;
- 6,72 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala A;
- 120,60 millesimi quale quota di proprietà generale locali piano terreno.



**- attestato di prestazione energetica**

L'alloggio in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica numero 2015 101547 0046 ricevuto in data 22/09/2015 dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), e risulta classificato nella classe energetica "B".

**- valutazione**

Tenuto conto che sia l'alloggio che il box non risultano completati e che lo stabile è privo di permesso di agibilità, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 1.600,00 per l'alloggio e di €/mq 1.200,00 per il box con annessa cantina, apportando al valore totale le seguenti deduzioni:

- 5% del valore in funzione della mancanza del permesso di agibilità;
- € 10.500,00 per opere di completamento dell'alloggio;
- € 1.500,00 per opere di completamento del box.

Il valore complessivo sarà il seguente:

**- alloggio B1 e cantina C3**

- mq 52 x €/mq 1.600,00	€	83.200,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 83.300,00 x 5%	€	- 4.160,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 10.500,00	
- valore totale alloggio	€	<u>68.540,00</u>	€ 68.540,00
<b><u>- autorimessa MB3 e cantina R3</u></b>			
- mq 27,50 x €/mq 1.200,00	€	33.000,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 33.000,00 x 5%	€	- 1.650,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 1.500,00	
- valore totale	€	<u>29.850,00</u>	€ 29.850,00
- valore totale			<u>€ 98.390,00</u>

**arrotondabile a € 98.000,00**

\*\*\*\*\*

**- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Andrea COGOI****- preliminare**

Con scrittura privata in data 24/11/2011, la società CAVER S.r.l. prometteva di vendere al signor Andrea COGOI il seguente immobile:

- con ingresso carraio da via Catanzaro n. 18/A e pedonale da via Balestreri 5, scala A:

- al piano terreno: autorimessa con annessa cantina distinto con le sigle MB1 ed R1 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Il prezzo di vendita convenuto tra le parti nel citato preliminare è di € 64.000,00 oltre IVA.

**- domanda giudiziale**

Con atto di citazione in data 20/7/2016 il sig. Andrea Coghi ha citato in giudizio davanti al Tribunale di Torino la CAVER s.r.l. chiedendo di emettere sentenza costitutiva ex articolo 2932 del Codice Civile.

Detta citazione è stata trascritta all'Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 2/8/2016 ai numeri 31098/22295.

#### **- dati catastali**

Gli enti immobiliari oggetto del preliminare risultano attualmente distinti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 28, via Catanzaro n. 18/A, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 33, superficie catastale totale metri quadrati 40, rendita catastale € 206,22.

#### **- coerenze**

Gli enti immobiliari in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

- autorimessa MB1 con cantina R1 al piano terreno: area di manovra, autorimessa MB2 con cantina R2, disimpegno, via Balestreri, verde condominiale su terrapieno, salvo veriori confini o aventi causa.

#### **- superficie commerciale**

La superficie commerciale indicativa degli enti immobiliari in oggetto è la seguente:

autorimessa	mq	28,00
cantina mq (19,00 x 0,50)	mq	9,50
totale	mq	37,50

#### **- descrizione dell'autorimessa con annessa cantina**

L'autorimessa con annessa cantina è distinta nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio con le sigle MB1 e R1.

L'autorimessa ha pavimento in battuto di calcestruzzo.

La cantina è pavimentata in parte con battuto di calcestruzzo ed in parte con piastrelle ceramiche.

Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo.

L'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera verso la corsia di manovra, di porta metallica verso la cantina.

La cantina ha altresì accesso dal disimpegno comune al quale si accede dall'atrio di ingresso condominiale del civico numero 5 della via Balestreri. Entrambe i locali sono dotati di impianto di illuminazione con contatore personale.

L'altezza è di circa metri 4.

E' adatta al parcheggio di una autovettura o di due utilitarie di piccola dimensione.

#### **- grado di completamento**

L'autorimessa e la cantina risultano ultimati.

#### **- stato di occupazione**

Gli enti immobiliari in esame sono nella disponibilità dalla parte promissaria.

#### **- quote millesimali**



Agli enti immobiliari in oggetto competono le seguenti quote millesimali e di partecipazione alle spese comuni:

- autorimessa MB1 e cantina R1 piano terreno:

- 6,86 millesimi quale quota di comproprietà generale;
- 8,61 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala A;
- 154,64 millesimi quale quota di comproprietà generale locali piano terreno.

- valutazione

Tenuto conto che l'autorimessa e la cantina annessa sono completati e che lo stabile è privo di permesso di agibilità, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 1.200,00, apportando al valore totale la seguente deduzione:

- 5% del valore in funzione della mancanza del permesso di agibilità.

Il valore complessivo sarà il seguente:

- autorimessa MB1 e cantina R1

- mq 37,50 x €/mq 1.200,00	€	45.000,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 45.000,00 x 5%	€	- 2.250,00	
- valore totale	€	<u>42.750,00</u>	€ 42.750,00

**arrotondabile a € 43.000,00**

\*\*\*\*\*

**- ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI PRELIMINARE CON Claudio BURZIO**

- preliminare

Con scrittura privata in data 14/11/2012, la società CAVER S.r.l. prometteva di vendere al signor Claudio BURZIO i seguenti immobili:

- con ingresso da via Umberto Balestreri n. 9, scala "C":

- al piano quarto (5° fuori terra): alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone, il tutto meglio distinto con la sigla F4 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con la sigla C23 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

- con ingresso da via Catanzaro n. 18/A:

- al piano interrato: autorimessa distinta con la sigla BOX21 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- al piano interrato: autorimessa distinta con la sigla BOX27 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Con scrittura privata integrativa in data 23/04/2013, la società CAVER S.r.l. ed il signor Claudio BURZIO, di comune accordo, dichiaravano di



voler modificare il punto 1 del contratto preliminare di compravendita del 14/11/2012 e più precisamente in luogo della cantina C23 veniva promessa in vendita la cantina C8 avente accesso direttamente dall'autorimessa BOX27.

Conseguentemente, a seguito della variazione di cui sopra, i beni oggetto di preliminare tra la CAVER s.r.l. e il sig. Claudio BURZIO sono da intendersi i seguenti:

- con ingresso da via Umberto Balestreri n. 9, scala "C":

- al piano quarto (5° fuori terra): alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone, il tutto meglio distinto con la sigla F4 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;

- con ingresso da via Catanzaro n. 18/A:

- al piano interrato: autorimessa distinta con la sigla BOX21 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- al piano interrato: autorimessa distinta con la sigla BOX27 con annessa cantina distinta con la sigla C8 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Il prezzo di vendita complessivo convenuto tra le parti nel citato preliminare è di € 277.000,00 oltre IVA.

#### **- domanda giudiziale**

Con atto di citazione in data 20/7/2016 il sig. Claudio Burzio ha citato in giudizio davanti al Tribunale di Torino la CAVER s.r.l. chiedendo di emettere sentenza costitutiva ex articolo 2932 del Codice Civile.

Detta citazione è stata trascritta all'Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 2/8/2016 ai numeri 31099/22296.

Si rende noto che nella suddetta nota di trascrizione è stato erroneamente indicato anche il locale ad uso cantina distinto con la sigla C23, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 1081 numero 178 subalterno 67, che come sopra detto, in virtù di scrittura privata integrativa in data 23/04/2013, è stato sostituito dalla cantina C8 avente accesso direttamente dall'autorimessa BOX27.

Occorrerà procedere in ogni caso alla rettifica della suddetta trascrizione.

#### **- dati catastali**

Gli enti immobiliari oggetto del preliminare risultano attualmente distinti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- alloggio F4

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 66, via Balestreri Umberto n. 9, piano 4, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 76, superficie catastale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita catastale € 630,08

- autorimessa box 21

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 56, via Catanzaro n. 18/A, piano S1,



zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 28, superficie catastale totale metri quadrati 34, rendita catastale € 150,39.

- autorimessa box 27 e cantina C8

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 62, via Catanzaro n. 18/A, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 23, superficie catastale totale metri quadrati 30, rendita catastale € 123,54.

- coerenze

Gli enti immobiliari in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

- alloggio F4 al piano quarto (5° fuori terra): via Balestreri, alloggio D4 con accesso dal civico numero 7, vano ascensore della scala C, vano scala C, cortile, via Catanzaro;

- autorimessa box 21 al piano interrato: area di manovra, cantina C24, corridoio cantine, corridoio condominiale scala C;

- autorimessa box 27 e cantina C8 al piano interrato: area di manovra, disimpegno, vano scala A, vano ascensore scala A, cantina C27, cantina C28, autorimessa box 28.

- superficie commerciale

La superficie commerciale indicativa degli enti immobiliari in oggetto è la seguente:

- alloggio F4

alloggio	mq	69,00
balconi mq (29,00 x 0,25)	mq	7,25
totale	mq	76,25

arrotondabile a mq 76,00

- autorimessa box 21

autorimessa	mq	28,00
-------------	----	-------

- autorimessa box 27 e cantina C8

autorimessa	mq	23,00
cantina mq (6,00 x 0,50)	mq	3,00
totale	mq	26,00

- descrizione dell'alloggio

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

I pavimenti dell'alloggio sono in piastrelle ceramiche.

I bagni hanno pareti rivestite per un'altezza di circa cm 240 con piastrelle ceramiche, la restante porzione ed il soffitto con intonaco tinteggiato.

L'angolo cottura parte con piastrelle ceramiche e restante porzione con intonaco tinteggiato.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli altri locali sono con intonaco tinteggiato.

I locali hanno zoccolini in ceramica.

I davanzali interni sono in marmo.

Si dà atto che i locali risultano privi delle porte.

Il bagni sono dotati dei seguenti apparecchi sanitari:

- bagno principale: lavabo, doccia, bidet e w.c.

- bagno secondario: lavabo e w.c.

La parte promissaria ha dotato l'alloggio di impianto di antifurto.



**- stato manutentivo e di conservazione**

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio può definirsi buono.

**- grado di completamento**

Il grado di finitura è da considerarsi buono, anche se risultano mancanti tutte le porte.

**descrizione dell'autorimessa box21**

L'autorimessa è posta al piano interrato.

Ha la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in blocchi di calcestruzzo, è dotata di porta basculante in lamiera e di impianto di illuminazione con contatore personale.

L'altezza è di circa metri 2,70.

E' adatta al parcheggio di due autovetture.

**descrizione dell'autorimessa box27 con annessa cantina**

L'autorimessa con annessa cantina è posta al piano interrato.

Hanno la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti in blocchi di calcestruzzo.

L'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera, la cantina di porta metallica, sono dotati di impianto di illuminazione con contatore personale.

L'altezza sia dell'autorimessa che della cantina è di circa metri 2,70.

E' adatta al parcheggio di una autovettura.

**- grado di completamento**

Le autorimesse risultano ultimate.

**- stato di occupazione**

Gli enti immobiliari in esame sono nella disponibilità dalla parte promissaria.

**- quote millesimali**

Agli enti immobiliari in oggetto competono le seguenti quote millesimali e di partecipazione alle spese comuni:

**- alloggio F4**

- 33,12 millesimi quale quota di proprietà generale;
- 147,54 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala C;
- 149,01 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative all'ascensore scala C,
- 191 metri cubi quale quota di compartecipazione alle spese di riscaldamento;

**- autorimessa box21 piano interrato:**

- 2,78 millesimi quale quota di proprietà generale;
- 9,11 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala C;
- 9,24 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative all'ascensore scala C,
- 48,47 millesimi quale quota di proprietà generale solo autorimesse.

**- autorimessa box27 con cantina C8 piano interrato:**

- 2,14 millesimi quale quota di comproprietà generale;
- 5,03 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative alla scala A;
- 5,15 millesimi quale quota di compartecipazione alle spese relative all'ascensore scala A,
- 37,31 millesimi quale quota di comproprietà generale solo autorimesse.

**- attestato di prestazione energetica**

L'alloggio in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica numero 2016 200218 0024 ricevuto in data 09/05/2016 dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), e risulta classificato nella classe energetica "E".

**- valutazione**

Tenuto conto che l'alloggio non è completato e che lo stabile è privo di permesso di agibilità, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 1.800,00 per l'alloggio, di €/mq 850,00 per il box e di €/mq 750,00 per il box con annessa cantina, apportando al valore totale le seguenti deduzioni:

- 5% del valore in funzione della mancanza del permesso di agibilità;
- € 2.000,00 per opere di completamento.

Il valore complessivo sarà il seguente:

**- alloggio F4**

- mq 76 x €/mq 1.800,00	€	136.800,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 136.800,00 x 5%	€	- 6.840,00	
- a dedurre opere di completamento	€	- 2.000,00	
- valore totale alloggio	€	<u>127.960,00</u>	€ 127.960,00

**- autorimessa box 21**

- mq 28 x €/mq 850,00	€	23.800,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 23.800,00 x 5%	€	- 1.190,00	
- valore totale box (sub 56)	€	<u>22.610,00</u>	€ 22.610,00

**- autorimessa box 27 e cantina C8**

- mq 26 x €/mq 750,00	€	19.500,00	
- a dedurre deprezzamento per mancanza di agibilità € 19.500,00 x 5%	€	- 975,00	
- valore totale	€	<u>18.525,00</u>	€ 18.525,00
- valore totale			€ <u>169.095,00</u>

**arrotondabile a € 169.000,00**

\*\*\*\*\*

**- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di





Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1) si è appurato che gli enti immobiliari in oggetto sono gravati dalle formalità pregiudizievoli di seguito elencate.

\*\*\*

**Formalità gravanti su tutte le unità immobiliari oggetto di preliminare**

- **Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1) in data 2/1/2017 ai numeri 1/1

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento CAVER s.r.l.

contro

CAVER s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale 08406020019

derivante da sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Torino in data 15/9/2016 repertorio 287/16

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente agli immobili che verranno trasferiti

\*\*\*

**Formalità gravanti su tutte le unità immobiliari oggetto di preliminare ad eccezione dell'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 56 promessa in vendita a Burzio Claudio**

- **Nota di iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1) in data 27/10/2008 ai numeri 44984/9461

a favore

- CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO S.p.A. con sede in Saluzzo (CN), codice fiscale 00243830049

contro

- CAVER S.R.L. con sede in Torino, codice fiscale 08406020019

derivante da atto di mutuo a rogito dott. Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 21/10/2008 repertorio 59775/33108.

Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento in data 21/12/2012 numeri 39743/4425 in virtù di atto di erogazione a saldo, quietanza e frazionamento a rogito dott. Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 7/12/2012 repertorio 71185/41797 registrato al 3° Ufficio delle Entrate di Torino il 19/12/2012 al numero 15653.

In base a detto atto di frazionamento le unità immobiliari in oggetto costituiscono:

- il lotto 1 con una quota di capitale di € 149.50000 ed una quota di ipoteca di € 299.000,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 2 oggetto di preliminare con la signora Occhionero Lucia;

- il lotto 36 con una quota di capitale di € 17.55000 ed una quota di ipoteca di € 35.100,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 48 oggetto di preliminare con la signora Occhionero Lucia;



- il lotto 2 con una quota di capitale di € 84.50000 ed una quota di ipoteca di € 169.000,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 3 oggetto di preliminare con il signor Loiodice Marco Idamo Giuliano;

- il lotto 29 con una quota di capitale di € 25.35000 ed una quota di ipoteca di € 50.700,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 30 oggetto di preliminare con il signor Loiodice Marco Idamo Giuliano;

- il lotto 27 con una quota di capitale di € 32.50000 ed una quota di ipoteca di € 65.000,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 28 oggetto di preliminare con il signor Coghi Andrea;

- il lotto 42 con una quota di capitale di € 21.45000 ed una quota di ipoteca di € 42.900,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 62 oggetto di preliminare con il signor Burzio Claudio;

- parte del lotto 24 con una quota di capitale di € 127.400,00 ed una quota di ipoteca di € 254.800,00 relativamente all'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 66 (ex 25 parte) oggetto di preliminare con il signor Burzio Claudio.

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente agli immobili che verranno trasferiti

\*\*\*

**Formalità gravanti sull'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 28 oggetto di preliminare con il signor Coghi Andrea**

- **Nota di trascrizione di domanda giudiziale** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1) in data 2/8/2016 ai numeri 31098/22295

a favore

COGOI Andrea nato a Muzzana del Turgnano (UD) il 18/02/1958, codice fiscale CGO NDR 58B18 F832C

MAGLIONI Anna nata a Torino il 09/02/1966, codice fiscale MGL NNA 66B49 L219P

contro

CAVER S.R.L. con sede in Torino, codice fiscale 08406020019

derivante da atto di citazione davanti al Tribunale di Torino in data 21/07/2016 repertorio 20502

Tale formalità dovrà essere cancellata totalmente

\*\*\*

**Formalità gravanti sulle unità immobiliari Foglio 1081 numero 178 subalterni 56-62-66 oggetto di preliminare con il signor Burzio Claudio**

- **Nota di trascrizione di domanda giudiziale** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1) in data 2/8/2016 ai numeri 31099/22296

a favore



BURZIO Claudio nato a Torino il 31/08/1953, codice fiscale BRZ CLD 53M31 L219U

contro

CAVER S.R.L. con sede in Torino, codice fiscale 08406020019  
derivante da atto di citazione davanti al Tribunale di Torino in data 21/07/2016 repertorio 20501

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente alle unità immobiliari Foglio 1081 numero 178 subalterni 56-62-66, in quanto colpisce anche l'unità immobiliare Foglio 1081 numero 178 subalterno 67 (cantina C23) che con scrittura privata integrativa in data 23/04/2013 è ritornata nella disponibilità della CAVER s.r.l.

\*\*\*\*\*

### **- ALLEGATI**

#### **- planimetrie di localizzazione**

- 1) Carta di localizzazione.
- 2) Vista aerea da Google Maps.
- 3) Estratto da carta tecnica scala 1:1000.

#### **- documentazione catastale generale**

- 4) Estratto di mappa catasto terreni.
- 5) Visura catastale storica catasto terreni.
- 6) Elaborato planimetrico.
- 7) Elenco dei subalterni.
- 8) Elenco immobili.

#### **Documentazione fotografica esterni.**

- 9) Documentazione fotografica esterni.

#### **- documentazione enti immobiliari promessi in vendita a OCCHIONERO**

- 10) Preliminare di compravendita.
- 11) Documentazione fotografica alloggio A1.
- 12) Documentazione fotografica autorimessa box13.
- 13) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 2.
- 14) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 48.
- 15) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 2.
- 16) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 48.
- 17) Attestazione di prestazione energetica Foglio 1081 numero 178 subalterno 2.
- 18) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata protocollo 2015-20-13289 in data 17/07/2015 relativa alloggio A1.

#### **- documentazione enti immobiliari promessi in vendita a LOIODICE**

- 19) Preliminare di compravendita.
- 20) Documentazione fotografica alloggio B1.
- 21) Documentazione fotografica autorimessa MB3-R3.
- 22) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 3.
- 23) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 30.
- 24) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 3.
- 25) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 30.



- 26) Attestazione di prestazione energetica Foglio 1081 numero 178 subalterno 3.

**- documentazione enti immobiliari promessi in vendita a COGOI**

- 27) Preliminare di compravendita.  
 28) Atto di citazione.  
 29) Documentazione fotografica autorimessa MB1-R1.  
 30) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 28.  
 31) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 28.

**- documentazione enti immobiliari promessi in vendita a BURZIO**

- 32) Preliminare di compravendita.  
 33) Modifica a preliminare di compravendita.  
 34) Atto di citazione.  
 35) Documentazione fotografica alloggio F4.  
 36) Documentazione fotografica autorimesse BOX21-BOX27 con cantina C8.  
 37) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 66.  
 38) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 56.  
 39) Planimetria catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 subalterno 62.  
 40) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 66.  
 41) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 56.  
 42) Visura storica catasto fabbricati Foglio 1081 numero 178 sub. 62.  
 43) Attestazione di prestazione energetica Foglio 1081 numero 178 subalterno 66.

**- atto di provenienza**

- 44) Atto di provenienza a rogito notaio PIGLIONE in data 02/04/2008 repertorio 58168/31853.  
 45) Atto di provenienza a rogito notaio PIGLIONE in data 29/09/2008 repertorio 59595/32974.  
 46) Atto di provenienza a rogito notaio PIGLIONE in data 21/10/2008 repertorio 59774/33107.

**- atti amministrativi**

- 47) Permesso di Costruire numero 225/2009 rilasciato in data 04/09/2009.  
 48) Segnalazione certificata di inizio attività in variante a permesso di costruire protocollo numero 2012-9-13353 presentata il 05/07/2012.  
 49) Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 21/12/2012 protocollo 2012-2-24196.  
 50) Richiesta documentazione integrativa per rilascio Certificato Agibilità.

**- trascrizione sentenza di fallimento**

- 51) Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di Fallimento.  
 52) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria iscritta in data 27/10/2008 ai numeri 44984/9461 a favore CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO S.p.A. contro CAVER S.R.L. con sede in Torino, codice fiscale 08406020019.  
 53) Annotazione di liberazione in data 21/12/2012 ai numeri 39741/4423.



- 54) Annotazione di frazionamento in data 21/12/2012 ai numeri 39743/4425.
- 55) Atto di erogazione a saldo, quietanza e frazionamento a rogito dott. Francesco PIGLIONE, notaio in Torino, in data 7/12/2012 repertorio 71185/41797.
- 56) Nota di trascrizione di atto di citazione trascritta in data 2/8/2016 ai numeri 31098/22295 a favore COGOI Andrea e MAGLIONI Anna contro CAVER S.R.L.
- 57) Nota di trascrizione di atto di citazione trascritta in data 2/8/2016 ai numeri 31099/22296 a favore BURZIO Claudio contro CAVER S.R.L.
- 58) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 2.
- 59) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 48.
- 60) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 3.
- 61) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 30.
- 62) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 28.
- 63) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 66.
- 64) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 56.
- 65) Ispezione per immobile Foglio 1081 numero 178 subalterno 62.

\*\*\*\*\*

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, li 21/2/2017

