

Tribunale Ordinario di Torino
Procedura n. 50/2024
Liquidazione Giudiziale: AAAAA
Giudice Delegato: Dott.ssa Vittoria Nosengo
Curatore: Dott. Matteo Rellecke Nasi

Con l'autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Vittoria Nosengo, la sottoscritta geom. Federica COSENTINO, con studio in Torino corso Unione Sovietica n° 91, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino con il n° 8488 ed all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 228, veniva nominata perito estimatore su indicazione del Curatore, Dott. Matteo Rellecke Nasi, nella liquidazione giudiziale n° 50/2024 della società AAAAA, per redigere una

STIMA

dei beni immobili di proprietà della predetta Società, ovvero:

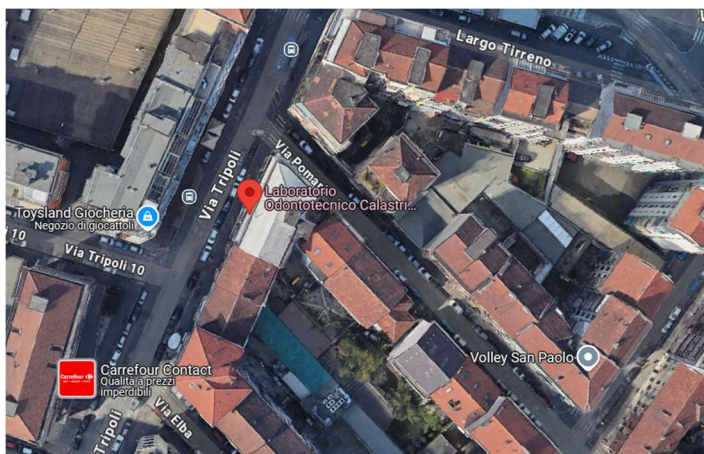
- appartamento sito in via Tripoli 7 Torino, piano sesto (7° f.t.) ed interrato.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'edificio in cui è ubicata la u.i. oggetto di stima – ubicato in via Tripoli 7, Torino – costruito alla fine degli anni '50, è elevato per sette piani fuori terra ed uno interrato.

Esso è dotato di ascensore e di impianto di riscaldamento centralizzato.

La zona in cui è ubicato, semiperiferica della Città di Torino denominata Santa Rita, è fornita dei servizi di primaria necessità quali negozi, banche, farmacie e trasporti pubblici. *(foto n° 1-2-3-4)*



La u.i. è un appartamento adibito a residenza ubicato all'ultimo piano dello stabile ed ha accesso dal vano scala comune. (foto n° 5-6)

Esso è composto dai seguenti vani: ingresso su soggiorno living, due camere ed un servizio igienico sanitario. Terrazzo aggettante su via Tripoli e su via Pomaro. (foto da n° 7 a n° 21)

La u.i. è pavimentata prevalentemente con parquet, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione della zona cottura e del bagno che risultano parzialmente rivestiti con piastrelle.

I termosifoni sono dotati di termo valvole e contabilizzatori di calore.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con caldaia a gas installata sul terrazzo in apposita nicchia. Gli infissi sono in pvc con vetro camera. (foto n° 22-23)

Correda la proprietà una cantina ubicata al piano interrato. (foto da n° 24 a n° 27)

La u.i. è censita ed intestata al N.C.E.U. del Comune di Torino come segue:

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1345	189	29	2		A/3	4	5 vani	Totale: 103 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 916,71	VARIAZIONE del 09/11/2016 Pratica n. TO0377612 in atti dal 09/11/2016 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 158570.1/2016)	
Indirizzo		VIA TRIPOLI n. 7 Piano S1-6											
Notifica							Partita				Mod.58		

(Allegato n° 1, 2 – visura storica, planimetria catastale)

Coerenze: via Tripoli a nord-ovest, via Pomaro a nord-est, vano scala comune a sud-est, altra u.i. a sud-ovest.

2) VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE CIASCUNO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DECLARATORIA FALLIMENTARE

Da verifica condotta presso l'Agenzia delle Entrate, risulta registrato un contratto di comodato immobiliare stipulato in data 25.07.2018 tra il sig. BBBB in qualità di amministratore unico di AAAAA (comodante) ed il sig. BBBB (comodatario).

Il contratto è stato registrato in data 01.08.2018 al n. 5299 serie 3 presso l'Ufficio Territoriale di Torino 3.

Durata: tempo indeterminato dal 25 luglio 2018. Nessun canone previsto.

Il suddetto contratto non risulta trascritto.

(Allegato n° 3)

3) TITOLI DI PROVENIENZA

La u.i. in esame attualmente risulta di proprietà della CCCCC (00000000000) a cui pervenne a seguito dei seguenti titoli:

3.1 Atto di trasformazione di Società del 25.10.2023 Rep. 1767 a rogito Notaio FFFFF, contro AAAAA (00000000000), a favore CCCCC (00000000000), trascritto presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 30.10.2023 ai nn. 44994/34951.

(Allegato n° 4)

3.2 Atto di compravendita del 19.12.2017 Rep. 2201 a rogito Notaio EEEEE contro DDDDD (DDDDDDDDDD), a favore AAAAA (00000000000), trascritto presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27.12.2017 ai nn. 51655/36390.

(Allegato n° 5)

3.3 Contratto preliminare di compravendita del 27.06.2017 Rep. 2015 a rogito Notaio EEEEE, contro DDDDD (DDDDDDDDDD), a favore AAAAA (00000000000), trascritto presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12.07.2017 ai nn. 28356/19825.

(Allegato n° 6)

3.4 Titoli anteriori al ventennio

Alla sig.ra DDDDD la proprietà della u.i. pervenne in forza dei seguenti titoli:

✓ 1/6 giusta successione in morte di GGGGG registrata il 22.07.1998 al n. 26 vol. 7791, trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 20.11.2003 ai nn. 57307/37833.

Accettazione eredità trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 03.02.2004 ai nn. 5054/3391.

✓ 1/6 giusta successione in morte di HHHHH registrata il 17.09.2004 al n. 1290 vol. 2004, trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22.11.2004 ai nn. 52449/32575.

Accettazione eredità trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12.07.2017 ai nn. 28357/19826.

- ✓ 1/4 giusta successione in morte di IIII registrata il 05.11.2015 al n. 4711 vol. 9990, trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24.12.2015 ai nn. 42536/30608.

Accettazione eredità trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 12.07.2017 ai nn. 28358/19827.

Dichiarazione di successione integrativa del 23.08.2017 n. 1666 vol. 9990 trascritta presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 09.07.2018 ai nn. 28481/20289.

4) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle ispezioni di verifica eseguite dalla scrivente sul portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1, aggiornate al 03.12.2024, si evince la presenza delle seguenti formalità nel ventennio:

4.1 ISCRIZIONE del 27.12.2017 – R.P. 8308 R.G. 51656 (Allegato n° 7)

Pubblico ufficiale EEEEE Repertorio 2202/1678 del 19.12.2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Durata	10 anni
Capitale	€ 71.431,49
Totale	€ 142.863,00
A favore	LLLLL (LLLLLLLLLLLLL)
Contro	AAAAA (00000000000)
Unità Negoziale	Fg. 1345 n. 189 sub. 29

4.2 TRASCRIZIONE del 14.10.2021 – R.P. 32272 R.G. 43948 (Allegato n° 8)

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TORINO Repertorio 10992/2021 del 29.07.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore	MMMMM (MMMMMMMMMMMMM)
Contro	AAAAA (00000000000)

Unità Negoziale Fg. 1345 n. 189 sub. 29

4.3 ISCRIZIONE del 29.12.2021 – R.P. 9477 R.G. 56825

(Allegato n° 9)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7916/2021 del 03.11.2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale	€ 20.711,81
Totale	€ 35.000,00
A favore	NNNNN (NNNNNNNNNNNN)
Contro	AAAAA (00000000000)
Unità Negoziale	Fg. 1345 n. 189 sub. 29

4.4 TRASCRIZIONE del 19.06.2024 – R.P. 19762 R.G. 25229

(Allegato n° 10)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 77/2024 del 12.02.2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

A favore	Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale AAAAA
Contro	AAAAA (00000000000)
Unità Negoziale	Fg. 1345 n. 189 sub. 29

4.5 Nel regolamento di Condominio di via Tripoli 7 inviato dall'amministratore p.t. sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

(Allegato n° 11)

All'art. 3) viene indicato che il balconcino "L" al piano sesto è di uso e proprietà esclusiva del lotto 28, ovvero della u.i. oggetto di stima.

All'art. 8) viene indicata la ripartizione delle spese per la manutenzione dei terrazzi del 6° piano.

4.6 Nel titolo di provenienza del 19.12.2017 viene fatto riferimento ad un regolamento tra proprietà contigue a rogito Notaio FFFFF del 22.11.1957 Rep. 7639, stipulato tra i signori:

- OOOOO, proprietario del fabbricato sito in via Pomaro 23, Fg. 87 n° 267,
- PPPPP e QQQQQ, proprietari del fabbricato sito in via Pomaro angolo via Tripoli, Fg. 87 n° 75.

In detto atto viene concordato che il muro che divide le rispettive proprietà è comune e divisorio per tutta la sua lunghezza e altezza.

Il sig. OOOOO si impegna per sé, successori ed aventi causa a non mai modificare né permettere

che altri modifichino l'altezza dei muri divisorii oltre i quattro metri, come stabilito da una convenzione stipulata con intervento del Comune di Torino in data 13.02.1953, come pure si impegna a cedere ai signori P P P P P o a terze persone da loro indicande e su loro richiesta, i vincoli già stipulati con altre proprietà.

5) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dalla documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino effettuando una ricerca per indirizzo, sono state reperite le seguenti pratiche:

- ✓ prot. 1956/1/20546 per costruzione casa a 5 e 7 piani f.t. via Tripoli 7 ang. Via Pomaro 25 (licenza edilizia n. 1086 del 27.01.1961); *(Allegato n° 12)*
- ✓ prot. 1957/1/20523 per costituzione di vincolo su altezza muro di confine a mt. 4,00; *(Allegato n° 13)*
- ✓ prot. 1966/02/030078 per licenza di abitabilità dello stabile di via Tripoli 7; *(Allegato n° 14)*
- ✓ prot. 1967/1/10383 per variante alla licenza n. 1086/61 (licenza del 08.11.1968); *(Allegato n° 15)*
- ✓ prot. 2019/20/7294 (CILA) per modifiche distribuzione interna. *(Allegato n° 16)*

Inoltre, è stata reperita la planimetria catastale del N.C.E.U. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali. *(già Allegato n° 2)*

Premesso che:

- sulla variante del 1967 non sono indicate le dimensioni delle aperture verso l'esterno (finestre e porte finestre);
- sulla CILA del 2019 non sono indicate le quote né nello stato licenziato, né nello stato in progetto. Sono indicate invece le quote delle aperture;

si riferisce che, da un rilievo di massima, rispetto alle pratiche edilizie reperite, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- non è stato realizzato l'antibagno interno al servizio igienico sanitario, così come invece rappresentato nella CILA del 2019;
- la posizione delle porte delle due camere non corrisponde a quella indicata nella CILA del 2019;

- una porzione del muro perimetrale lato via Pomaro è stato demolito (incluse le due porte finestre ivi ubicate) per ampliare il soggiorno living creando una veranda;
- due delle aperture lato via Tripoli, per inversione dei vani, sono state modificate come segue: la finestra del bagno è stata sostituita con una porta finestra e viceversa per la porta finestra esistente (con conseguente modifica della muratura perimetrale).
- anche la planimetria catastale datata 27.02.1964 non è aggiornata rispetto alle modifiche apportate.

Per quanto sopra esposto, si riferisce che gli abusi rilevati potrebbero essere parzialmente sanabili (anche previa verifica delle tolleranze costruttive), ad eccezione dell'ampliamento con installazione veranda e della mancanza dell'antibagno, che risultano difformità insanabili.

Di conseguenza, sarà possibile presentare una pratica di sanatoria, previa la costruzione dell'antibagno (incluse porta e ventilazione meccanica) ed il ripristino del muro perimetrale così come licenziato e la rimozione della veranda.

Gli oneri professionali per la sanatoria (architettonica e strutturale) ed aggiornamento della planimetria catastale ammonterebbe a circa € 5.000,00 oltre oneri di legge, esclusi i diritti di segreteria e la sanzione da quantificarsi da parte del Comune di Torino e comunque non inferiore a € 516,00.

I costi delle opere edili per i ripristini degli abusi non sanabili vengono stimati prudenzialmente in € 9.000,00 oltre oneri di legge.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di eventuali pratiche, è comunque sempre consigliabile approfondire con l'Ufficio Tecnico competente l'iter burocratico da seguire anche in funzione delle modifiche alla legislazione vigente in corso.

Sarà comunque a carico dell'acquirente ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto successivamente dal Comune di Torino e non specificato nella presente relazione poiché oggetto di specifico studio di fattibilità.

6) VERIFICA DEI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi

dei terrenigravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

7) INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 17*), si evince quanto segue:

- ✓ le spese condominiali medie annue ammontano a circa € 1.400,00;
- ✓ le spese del riscaldamento medie annue assommano a circa € 700,00;
- ✓ risulta deliberata la spese per la tinteggiatura della scala in data 03.03.2024;
- ✓ le spese non pagate per le ultime due gestioni risulterebbero quindi di complessivi (€ 2.814,47 + € 1.432,89 + € 387,00 =) € 4.634,36 salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione;
- ✓ si fa presente che risultano i seguenti saldi a debito per le gestioni precedenti:
 - € 1.385,14 per spese ordinarie
 - € 1.713,33 per spese riscaldamento

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN BENE IMMOBILE CADUTO NEL FALLIMENTO, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene opportuno predisporre la vendita per LOTTO UNICO avente la seguente superficie:

Vani	Superficie	Coefficienti	Superficie raggugiata
SOGGIORNO LIVING	38,03	1	38,03
CAMERA	20,30	1	20,30
CAMERA	14,09	1	14,09
BAGNO	6,97	1	6,97
S.I.L.			79,39
MURI PERIMETRALI	11,85	1	11,85
TERRAZZO	42,88	0,3÷0,10	9,29
CANTINA	8,63	0,25	2,16
SUPERFICIE COMMERCIALE			102,68
arrotondata a			103,00

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i., per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore di mercato per metro quadrato pari a €/mq 1.700,00. Poiché il contratto di comodato è a titolo gratuito, non risulta trascritto e l'attuale occupante ha sottoscritto di rilasciare l'immobile entro il 31.12.2024, si ritiene opportuno considerare l'immobile libero.

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per la superficie commerciale si otterrà il seguente più probabile valore di mercato del LOTTO unico:

$$\text{€/mq } 1.700,00 \times \text{mq. } 103,00 = \text{€ } 175.100,00$$

Al suddetto importo andranno detratti inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi (che si ritiene opportuno considerare nella misura del 10%), le spese condominiali non pagate nelle ultime due gestioni e le spese preventivamente quantificabili per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

Più probabile valore di mercato	175.100,00 €
Assenza Garanzia per Vizi 10%	- 17.510,00 €
Spese condominiali	- 4.634,36 €
Regolarizzazione edilizia + catastale	- 14.516,00 €
	138.439,64 €
Arrotondato a	138.000,00 €

Pertanto, il più probabile **valore di mercato** del LOTTO al netto dei costi sopra indicati ammonterebbe a **€ 138.000,00 (Euro Centotrentottomila/00)**.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 16 dicembre 2024

Geom. Federica Cosentino



Allegati:

- 1) Visura catastale storica N.C.E.U.
- 2) Planimetria catastale
- 3) Contratto di comodato d'uso
- 4) Atto del 25.10.2023 Rep. 1767
- 5) Atto del 19.12.2017 Rep. 2201
- 6) Contratto preliminare del 27.06.2017 Rep. 2015
- 7) Iscrizione del 27.12.2017 R.P. 8308 R.G. 51656
- 8) Trascrizione del 14.10.2021 R.P. 32272 R.G. 43948
- 9) Iscrizione del 29.12.2021 R.P. 9477 R.G. 56825
- 10) Trascrizione del 19.6.2024 R.P. 19762 R.G. 25229
- 11) Regolamento condominiale
- 12) Pratica prot. 1956/1/20546
- 13) Pratica prot. 1957/1/20523
- 14) Pratica prot. 1966/2/030078
- 15) Pratica prot. 1967/1/10383
- 16) Pratica prot. 2019/20/7294
- 17) Tabulati spese condominiali

Rilievo fotografico