

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920

gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI CIVILE

Liquidazione Giudiziale n. 34/2022

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Vittoria Nosengo

Curatore: Avv. Fabrizio Comba

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore nella Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

PERIZIA ESTIMATIVA DI AUTORIMESSA E POSTO AUTO SCOPERTO IN LOMBRIASCO

* * * * *

1) PREMESSA

La perizia riguarda la stima della piena proprietà appartenente ai debitori X et Y, costituita dalle seguenti unità immobiliari ricomprese nel "Condominio Le Terrazze" in Lombriasco (TO), e precisamente:

- 1) Autorimessa posta al piano terreno del basso fabbricato ubicato in Lombriasco (TO) con accesso dall'ingresso carraio di Viale Monviso n. 15.
- 2) Posto auto scoperto situato nel cortile del complesso edilizio sito in Lombriasco (TO) con accesso dall'ingresso carraio di Viale Monviso n.15.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa e della

disponibilità dei beni. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale.

2) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'autorimessa ed il posto auto scoperto fanno parte del complesso immobiliare residenziale, denominato "Condominio Le Terrazze" ubicato in Lombriasco (TO) avente accesso pedonale principale da Viale Monviso 17, ingresso pedonale secondario da Via Osasio n. 8 e accesso carraio da viale Monviso n. 15.

Il complesso immobiliare insiste sull'area individuata nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 1 particella 160 (allegato n.3).

L'autorimessa della superficie catastale totale di 15 m², ricompresa nel basso fabbricato che si estende lungo Via Osasio, con accesso carraio dall'ingresso di Viale Monviso 15, ubicato al piano terreno (1° f.t.), rappresentata nella planimetria catastale con il subalterno n. 30 (allegato n. 4), distinto con il numero n. 30 nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio, è composta da un locale alle seguenti coerenze: cortile comune, autorimessa sub. 31, via Osasio, autorimessa sub. 29.

Il posto auto scoperto, situato nella parte centrale del cortile, con accesso carraio dall'ingresso di Viale Monviso n. 15, rappresentato nella planimetria catastale con il subalterno n. 39 (allegato n. 5), distinto con il numero n. 39 nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio, è alle seguenti coerenze: posti auto subalterni nn. 40, 41, 42, 38, cortile comune.

Al Catasto Fabbricati, le unità immobiliari, individuate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 6) con i subalterni n. 30 e n.39, sono cointestate (allegato n. 2) a:

- X, nato a Carignano (TO) l'08 settembre 1980, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Y;

- *Y, nata a Cuneo (CN) il 20/10/1981, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con X;*

le unità immobiliari sono censite (allegato n. 2) al:

- ***Foglio 1 n. 160 sub 30, Viale Monviso n. 15, piano T, cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 m², superficie catastale totale 15 m², rendita € 44,98 (Autorimessa);***
- ***Foglio 1 n. 160 sub 39, Viale Monviso n. 15, piano T, cat. C/6, Classe 1, consistenza 11 m², superficie catastale totale 11 m², rendita € 32,38 (Posto auto scoperto).***

* * * * *

3) DESCRIZIONE

Il “Condominio Le Terrazze”, dove sono ricomprese le unità immobiliari in argomento, sito in zona semicentrale del borgo cittadino, è costituito da due fabbricati di civile abitazione uniti da bassi fabbricati ad autorimesse e dal cortile interno in parte destinato a posti auto scoperti.

Il complesso edilizio, in buono stato d’uso, è stato realizzato da circa un decennio previa demolizione di fabbricati vetusti. In particolare, il basso fabbricato compendiante l’autorimessa presenta strutture in c.a., tamponamenti e tramezzature in muratura, tetto in legno con copertura in tegole, faldaleria e grondaie in rame e finiture di tipo economico.

L’autorimessa, in discreto stato d’uso, presenta:

- portone basculante con intelaiatura metallica tamburata in legno;
- pavimento piastrellato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto perlinato in legno.

Il perimetro del posto auto scoperto è delimitato con strisce di vernice bianca nel cortile avente pavimentazione in autobloccanti cementizi.

Nell’allegato n. 1 si riportano riprese fotografiche del complesso immobiliare e delle unità immobiliari in argomento.

4) DISPONIBILITÀ

L'alloggio e l'autorimessa sono commercialmente "liberi".

* * * * *

5) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Lombriasco è emerso che il compendio edilizio che ricomprende le due unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 2/2012 (pratica n. 2011/1 del 24/05/2012);
- Permesso di Costruire in variante N. 4/2014 del 15/05/2014 (pratica edil. n. 2013/8);
- SCIA n. 3291/2014 del 29/09/2014 e SCIA in Variante Prot. 1464 del 16/03/2015;
- Agibilità (silenzio – assenso) del 23/09/2015 prot. 5440/2015 (allegato n. 7).

Le unità immobiliari oggetto di stima non presentano irregolarità edilizie e catastali.

* * * * *

6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale dei beni sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili simili nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati determinati i più probabili valori unitari di € 550,00/m² per l'autorimessa e di € 350,00/m² per il posto auto scoperto, in considerazione dello stato commerciale "libero", dello stato d'uso corrente e delle caratteristiche della vendita liquidatoria che presuppone l'assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti di qualsivoglia natura degli immobili.

Ai fini estimativi in considerazione delle superficie totali catastali di 15 m² per l'autorimessa e di 11 m² per il posto auto scoperto, si attribuiscono "a corpo" i seguenti più probabili valori venali:

- **Valore Autorimessa = € 8.000,00 (Euro ottomila/00);**
- **Valore Posto auto scoperto = € 4.000,00 (Euro quattromila/00).**

Tali valori si assumono come i valori più probabili dell'autorimessa e del posto auto scoperto, a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastali.

* * * * *

7) DIRITTO DI PROPRIETÀ – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – ATTO DI VINCOLO

La piena proprietà dell'autorimessa e del posto auto scoperto appartiene ai Debitori cui pervenne, in maggior corpo, con atto di compravendita a rogito notaio Stefani Alessandro di Torino del 28/12/2018, repertorio n. 11859/8950 (allegato n. 10), trascritto a Pinerolo il 10/01/2019 ai nn. 202/154 dalla Società Immobiliare W.

Alla "Società Immobiliare W" gli immobili, successivamente oggetto di riedificazione, pervennero, in maggior corpo, in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione Fallimenti, in data 24/09/2010, Cron. 973, trascritto a Pinerolo il 28/10/2010 ai nn. 8430/6067 da J, nato a Comacchio (FE) il 26/12/1951, cui era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Piero Urani di Torino, Rep. 50637 del 06/02/1993, trascritto a Pinerolo il 10/02/1993 ai nn. 846/730;

Si segnala che il complesso immobiliare è oggetto di Atto di vincolo d'obbligo edilizio a favore del Comune di Lombriasco giusta l'atto del notaio Gianfranco Levati, repertorio n. 47381/19069 del 21/06/2011, trascritto il 28/06/2011 ai n. 5313/3807 (allegato n.11), che si richiama.

Nel valore delle unità immobiliari sono ricompresi *pro quota* le ragioni di comproprietà sulle parti del compendio immobiliare che sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per regolamento di condominio (allegato 8), depositato dal Notaio Alessandro Stefani di Torino con atto repertorio n. 8375/6349 del 09/12/2015, trascritto il 15/12/2015 ai nn. 6622/8643.

Da quanto indicato nell'allegato n. 9 le spese condominiali annue ammontano mediamente a circa € 100,00 per l'autorimessa e a circa € 50,00 per il posto auto.

8) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili, alla data del 21.02.2024, non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 11) presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo:

- 1) In data 20/02/2020 ai nn. 1371/1071 – Costituzione di Fondo Patrimoniale in forza di atto a rogito notaio Martinelli Massimo di Cuneo rep. 202474/46691 del 05/02/2020;
- 2) In data 24/06/2022 ai nn. 5726/4455 – Domanda Giudiziale del Tribunale di Torino, Rep. 5240/2022 del 04/03/2022;
- 3) In data 09/02/2024 ai nn. 1101/883 – Domanda Giudiziale del Tribunale di Torino, Rep. 4588 del 15/05/2023;
- 4) In data 13/03/2013 ai nn. 148/1716 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore Banca Cassa di Risparmio SPA con sede in Savigliano (CN), CF:00204500045, limitatamente all'Unità immobiliare censita al Foglio 1 N.160 sub. 39.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Torino, lì 13 aprile 2024

Il Perito Estimatore
(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) n. 2 Visure Catasto Fabbricati (Autorimessa e Posto auto);
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria catastale autorimessa;
- 5) Planimetria catastale posto auto;
- 6) Elaborato planimetrico;
- 7) Autorizzazione agibilità (silenzio/assenso);
- 8) Regolamento di Condominio;
- 9) Tabella spese condominiali;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Ispezioni ipotecarie.