

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 UFFICIO CON CANTINA E BOX UBICATI IN LOMBRIASCO (TO) VIA ORTENSIA N. 1

* * * * *

1) PREMESSA

La perizia riguarda la stima della piena proprietà, pertinente al Debitore, costituita dalle seguenti unità immobiliari ricomprese nel "Condominio La Stazione" sito in Lombriasco (TO) con accesso pedonale da Via Ortensia n. 1 e accesso carraio da Via San Giovanni Bosco, e precisamente:

- 1) Ufficio posto al piano secondo del fabbricato a tre piani fuori terra ubicato in Lombriasco (TO) con accesso pedonale da via Ortensia 1;
- 2) Cantina (magazzino) posto al piano terreno del basso fabbricato ubicato in Lombriasco (TO) con accesso dal cortile cui si accede da Via San Giovanni Bosco.
- 3) Autorimessa posta al piano terreno del basso fabbricato ubicato in Lombriasco (TO) con accesso dal cortile cui si accede da Via San Giovanni Bosco.

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 reperire la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale.

In considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari è stato considerato un lotto unico di vendita.

2) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'ufficio, la cantina (magazzino) e l'autorimessa fanno parte del "Condominio La Stazione", complesso immobiliare residenziale, ubicato in Lombriasco (TO) tra la Via Ortensia e la Via San Giovanni Bosco.

Il complesso immobiliare, insistente su terreno di 760 m² catastali distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 n. 579 (allegato n. 3), ubicato in zona centrale del borgo cittadino, è costituito da una palazzina (fabbricato di civile abitazione) elevata a tre piani fuori terra e da un basso fabbricato adibito ad autorimesse e cantine, posto ad angolo tra le vie Ortensia e San Giovanni Bosco.

L'ufficio di 82 m² catastali, con accesso pedonale dall'androne della palazzina di via Ortensia n.1, ubicato al piano secondo (3° f.t.), rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 4, è composto da due vani ad ufficio, sala riunione, archivio, bagno con antibagno e due balconi alle coerenze: vuoto su cortile/giardino a tre lati, vano scala e alloggio di proprietà di terzi;

La cantina (magazzino) di 6 m² catastali, ubicata al piano terreno del basso fabbricato, con accesso dal corridoio comune raggiungibile dal cortile, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 6, è alle coerenze: muro perimetrale verso Via Ortensia, proprietà di terzi, corridoio comune delle cantine, proprietà di terzi.

L'autorimessa di 16 m² catastali, con accesso diretto dal cortile dove si accede da Via S. Giovanni Bosco, ubicata al piano terreno del basso fabbricato, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, è alle coerenze: muro perimetrale verso Via Ortensia, proprietà di terzi, area di manovra del cortile comune, proprietà di terzi.

Al Catasto Fabbricati, le unità immobiliari, distinte con i subalterni nn. 34, 27, 25 e intestate a XXXXX, nato a Carignano (TO) l'08 settembre 1980, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sono censite (allegati n. 2A, 2B, 2C) al:

- **Foglio 1 n. 579 sub 34, Via Ortensia n. 1, piano 2, cat. A/10, classe U, consistenza vani 4, superficie catastale totale 82 m², rendita € 857,32 (Ufficio);**
- **Foglio 1 n. 579 sub 25, Via Ortensia n. 1, piano T, cat. C/2, classe U, consistenza 5 m², superficie catastale totale 6 m², rendita € 8,01 (Cantina;)**
- **Foglio 1 n. 579 sub 27, Via Ortensia n. 1, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 14 m², superficie catastale totale 16 m², rendita € 48,44 (Autorimessa).**

* * * * *

3) DESCRIZIONE

L'immobile, dove sono ricomprese le unità immobiliari in argomento, insistente su terreno di 760 m² catastali, sito in zona centrale del borgo cittadino, è costituito da un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra e da un basso fabbricato ad angolo adibito a cantine e autorimesse, nonché da cortile/giardino comune recintato in parte con recinzione metallica su zoccolo in calcestruzzo e cancello metallico.

La palazzina, in discreto stato d'uso, realizzata negli anni '60 del secolo scorso, è uno stabile servito da un solo corpo scala senza ascensore con pianerottoli e gradini in marmo e ringhiera in ferro. Il fabbricato, avente strutture in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponamenti e tramezzature in muratura e finiture di tipo economico, presenta tetto in legno alla piemontese a falde con copertura in tegole e

faldaleria e grondaie in rame, facciate con mattoni paramano e sfondati intonacati e tinteggiati, serramenti di vario tipo protetti da tapparelle in legno/plastica, balconi con ringhiere in ferro, impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaietta alimentata da gas metano attinente ogni singola unità abitativa.

L'ufficio, in buono stato d'uso, presenta:

- pavimenti in piastrelle in gres porcellanato, soffitti intonacati e tinteggiati e/o controsoffittati con elementi luminosi incorporati, pareti intonacate e tinteggiate eccetto nei servizi dove sono parzialmente piastrellate, bagno dotato di vaso wc, lavandino, bidet;
- impianto idrico sanitario con acqua calda resa dall'impianto termico autonomo;
- impianto elettrico con punti luce e prese in ogni vano;
- finiture e impiantistica in discreto stato.

Il basso fabbricato presenta strutture in c.a., tamponamenti e tramezzature in muratura, copertura con tetto piano impermeabilizzato, serramenti esterni in lamiera zincata e vetro. L'autorimessa, in discreto stato d'uso, presenta portone metallico basculante, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La cantina presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, porta metallica.

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

* * * * *

4) DISPONIBILITÀ

Le unità immobiliari sono nella disponibilità del Debitore.

* * * * *

5) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Lombriasco è emerso che lo stabile compendiate le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 35/65 del 17 gennaio 1965 per la costruzione del fabbricato principale con relativa abitabilità giusta l'autorizzazione n. 35 del 29/10/1966 (allegato n.9);
- Concessione Edilizia n.15/99 del 31 luglio 1999 per la costruzione del basso fabbricato delle cantine e delle autorimesse ed alcuni rimaneggiamenti nella palazzina di cui si allega stralcio nell'allegato n.8;
- C.I.L.A. N°2020/9 con Prot. N. 2020/04576 del 19 ottobre 2020 riguardante il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio dell'unità immobiliare ad ufficio. Si allega stralcio planimetrico nell'allegato n.7.

L'ufficio, la cantina e l'autorimessa, di cui negli allegati n. 7 e n. 8 si riportano le planimetrie di progetto, non presentano irregolarità edilizie e catastali.

Per l'ufficio non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

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.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (con particolare riferimento allo stato d'uso e alla vetustà) e delle caratteristiche della vendita giudiziale

priva delle ordinarie garanzie, sono stati determinati in un'ottica prudentiale, i più probabili valori unitari pari a € 550,00/m² per l'ufficio e a € 350,00/m² per l'autorimessa. La cantina è stata considerata locale pertinenziale dell'ufficio.

Ai fini estimativi per le superficie commerciali sono state assunte, indicativamente, le rispettive superficie totali catastali pari a 82 m² per l'ufficio e pari a 16 m² per l'autorimessa. Pertanto, considerando lo stato commerciale "libero", si ha:

Valore ufficio =	€ 550,00/m ² x 82 m ²	= € 45.400,00
Valore autorimessa =	€ 350,00/m ² x 16 m ²	= € <u>5.600,00</u>
Valore totale lotto	"	= € 51.000,00

Tale valore, arrotondato a **€ 50.000,00 (cinquantamila/00)**, si assume come il valore più probabile del lotto costituito dall'ufficio, dalla cantina e dell'autorimessa, 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 UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO

La piena proprietà appartiene al Debitore cui pervenne con atto di permuta a rogito notaio Paola Cappella di Saluzzo del 09/03/2021, repertorio n. 6713/5103 (allegato n. 12), trascritto a Pinerolo il 29/03/2021 ai nn. 2671/2127 dal Sig.YYYYYY, nato a Carignano (TO) l'11/04/1943.

Al Sig. YYYYYY i beni sono pervenuti con atto di divisione del 22 dicembre 2020 a rogito Notaio Gianangelo Rocca, rep. n. 89560/6818, trascritto a Pinerolo il 29/12/2020 ai nn. 9069/6727, in quanto già comproprietario in forza di atto di donazione del 09/05/1980 a rogito notaio Bruno Galleano, rep. 30673/7392, trascritto a Pinerolo il 03/06/1980 ai nn. 3653/3120 (ved. allegato 13).

Nel valore del lotto sono ricomprese *pro quota* le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per il Regolamento di condominio (allegato 10), a rogito Notaio Gaetano La Placa, n. 322/213 di repertorio, trascritto a Pinerolo il 16/12/2009 ai nn. 10074/7146.

Da quanto indicato nella tabella riportata nell'allegato n.11 le spese condominiali annue ammontano mediamente a circa € 250,00.

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. 13) presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo:

- 1) In data 01/03/2022 ai nn. 1609/214 – Ipoteca giudiziale per € 80.000, riguardante i subalterni 25, 27, 34.
- 2) In data 30/11/2022 ai nn. 10201/1454 – Ipoteca giudiziale per € 10.000,00 limitatamente al sub. 34.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Torino, lì 13 aprile 2024

Il Perito Estimatore
(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) n. 3 Visure Catasto Fabbricati (Ufficio, Cantina, Autorimessa);
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria catastale ufficio;
- 5) Planimetria catastale cantina;
- 6) Planimetria catastale autorimessa;
- 7) Stralcio planimetria di progetto (Ufficio);
- 8) Stralcio planimetria di progetto (Autorimessa, Cantina);
- 9) Autorizzazione agibilità;
- 10) Regolamento di condominio;
- 11) Tabella spese condominiali;
- 12) Atto di provenienza;
- 13) Ispezioni ipotecarie.