

## Tribunale Ordinario di TORINO VI SEZIONE CIVILE

### Perizia di stima dei beni immobili della liquidazione giudiziale L.G. 144/2023



### **CESPITE E – LOTTO 2**

**Autorimessa in Settimo Torinese (TO)  
– Via Brunelleschi n. 2 –**

Liquidazione Giudiziale n°144/2023

**Giudice Delegato Dott. Stefano MIGLIETTA**



#### PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società, nonché dei soci illimitatamente responsabili.

Il Curatore nominato è l'Avv. **Alessandra GIOVETTI** con studio in Torino (TO) – C.so Marconi n.10 –



e-mail: [AGiovetti@pglex.it](mailto:AGiovetti@pglex.it) .

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà della società e dei soci:

- **Piena Proprietà di complesso residenziale e terreni pertinenti in fase di ristrutturazione da costituirsi in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via San Giovanni Bosco n.17 – **CESPITE A**;**
- **Piena Proprietà di unità immobiliari costituite da alloggi con pertinenze ed autorimesse formanti un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23 – **CESPITE B**;**
- **Piena Proprietà di immobile bifamiliare e pertinenze ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Carlo Alberto n. 42 – **CESPITE C**;**
- **Piena Proprietà di unità immobiliare a destinazione d'uso negozio ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Leinì 21-2-4- **CESPITE D**;**
- **Piena Proprietà di unità immobiliari a destinazione d'uso box autorimesse ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Brunelleschi n.2 – **CESPITE E**;**

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documenta-



zione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto - segnati punti:

**A)** *Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:*

**A.1)** *titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;*

**A.2)** *conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;*

**A.3)** *coerenze;*

**A.4)** *vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);*

**A.5)** *esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;*

**A.6)** *stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di*



comodato, ecc.);

**A.7)** *accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:*

- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;*
- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.*

**A.8)** *Qualora necessario alleghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.*

**A.9)** *Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

**B)** *Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);*

**C)** *Dica se alla data della sentenza di Liquidazione Giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte*





- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

## PERIZIA DI STIMA CESPITE E – lotto 2

- A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

### Descrizione e consistenza degli immobili

#### Proprietà piena di unità immobiliare ad uso autorimessa ubicata in Settimo Torinese (TO) – Via Brunelleschi n. 2 -

Il Bene immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è una unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale rispetto al concentrico del comune di Settimo Torinese; si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura in cemento armato e manto di copertura in tegole, muri di tamponamento



namento esterni in laterizio intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare, raggiungibile percorrendo il corridoio di manovra tramite rampa di accesso comune gode di ingresso carraio autonomo direttamente dalla strada pubblica Via Brunelleschi al civico n.2 e di ingresso pedonale tramite scala comune interna al fabbricato ospitante; l'unità internamente è costituita da pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitto in laterizio intonacato, portone basculante di accesso in lamiera.

L'unità gode di impianto elettrico.

**Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico.**

*A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di apertura liquidazione;*

### **Titolarità e provenienza:**

La proprietà piena nella quota di 1/1 dell'unità costituente il cespite E lotto 2 oggetto della presente stima, pervenne al sig. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di Atto di Donazione del 10/06/2002 (rogito Notaio Alessandro FOCESATO rep.15719 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 il 21/06/2002 ai n.ri 26068/17501) da parte della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - **Vedasi Allegato n. 02.**

La sig.ra [REDACTED], già proprietaria per la quota di 1/2, divenne proprietaria piena dell'unità immobiliare in forza della Dichia-





razione di Successione del sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Dichiarazione di successione registrato all'ufficio del registro di Torino il 28/02/2001 al n.48 volume 44.)

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

### Dati catastali

Allo stato attuale il cespite E - lotto 1 oggetto di stima, risulta così identificato:

#### **Bene n.1:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di Settimo Torinese:

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 32 mappale 787 subalterno 30 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 13 mq - Rendita € 67,14 – Via Filippo Brunelleschi n.2 – piano S1;

(Vedasi Allegato n. 03).

### Conformità catastale

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblica-





to nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presenti in atti è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto rilevato.

Si segnala tuttavia che dall'estratto di mappa presente agli atti. il fabbricato ospitante il bene, non risulta essere identificato in cartografia; occorrerà procedere a livello generale e condominiale ad effettuare le dovute rettifiche e/o inserimento in mappa tramite tipo mappale con giusta procedura PREGEO.

I costi di tale attività andranno suddivisi tra tutte le proprietà costituenti l'intero Condominio.

---

### A.3) coerenze;

#### **Coerenze**

Per il **Bene n.1**, le coerenze con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

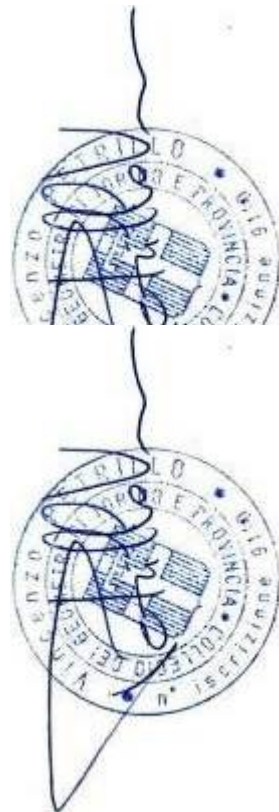
- Autorimessa n.22:
  - o Altra autorimessa, muro contro terra, altra autorimessa e corridoio di manovra;

---

### A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

#### **Servitù – vincoli**

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Settimo Torinese, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.



L'unità immobiliare oggetto di stima è assoggetta al Regolamento di Supercondominio "Sirio 1-2-3 – LOTTO A" del 15/09/1975 a rogito Notaio Giuseppe Sbarrato e registrato a Torino il 17/09/1975 al n.23414 (**Vedasi Allegato n. 04**); in tale regolamento l'unità immobiliare è identificata con il n.22 alla quale vengono attribuiti n. 27 MM (tabella E – millesimi di proprietà) e n. 20 MM (tabella F – millesimi per spese ordinarie e straordinarie).

Dalla documentazione trasmessa dallo studio di amministrazione Studio EffeZeta – Via Fratelli Rosselli n.3 – Settimo T.se – Tel 0118972901, le morosità relative all'unità immobiliare oggetto di stima, ammonterebbero ad un totale di € 174,21.

Si allegano alla presente i documenti contabili trasmessi ((**Vedasi Allegato n. 04.1**)).

*A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;*

### **Certificazione Energetica**

La destinazione d'uso del bene non è assoggettata alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005.

*A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);*



## Stato locativo

Il Bene alla data di sopralluogo è occupato dal sig. [REDACTED], in forza di un contratto di locazione registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chivasso (TO) anno 2012 n. 3074 serie 3; il contratto è stato prorogato in data 01/09/2020 fino al 31/08/2024 **(Vedasi allegato n. 05)**.

Il canone mensile ammonta ad € 50,00.

A.7) *accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:*

- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;*
- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.*

A.8) *Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.*

## Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato ospitante l'unità immobiliare oggetto di stima:

- Permesso di Costruire n. 3725 del 10 luglio 1973 per



l'edificazione di tre fabbricati residenziali elevati a cinque piani fuori terra;

- Variante del 22 marzo 1974 al PDC n..3725;
- Variante del 10 ottobre 1977 al PDC n..3725;
- Abitabilità del 02 luglio 1985;

**(Vedasi Allegato n. 06);**

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

**A.9)** Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

### Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.



**B)** Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimo il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

### Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del **cespite E lotto 2** in complessivi **€ 7.300,00** e precisamente:



#### **Bene 1 - autorimessa:**

##### Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>13,50 mq</b>		

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Settimo Torinese (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2023.

Il valore medio per autorimesse ubicate in zona C/1 semicentrale del comunale di Settimo T.se – in normale condizioni d’uso, è compreso tra 590,00 €/mq e 880,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni d’uso dell’immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 600,00 €/mq.



Determinazione valore di stima:

<b>Id. Bene</b>	<b>Sup. comm. Mq circa</b>	<b>Valore Unitario €/mq</b>	<b>Valore complessivo €</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale €</b>
<b>Bene N° 1</b>	13,50	600,00	8.100,00	1/1	8.100,00
Valore di stima €:					<b>8.100,00</b>
A dedurre vendita esecutiva – 10 %					<b>- 810,00</b>
Valore di stima totale €					<b>7.290,00</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>7.300,00</b>

C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

### **Ipoteche e Trascrizioni Pregiudizievoli**

L'immobile alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo al sig. ██████████

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale non gravano sull'immobile formalità pregiudizievoli.

A seguito dell'apertura della liquidazione giudiziale è stata presentata la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** derivante da atto



giudiziario del 21/07/2023 rep. 208 trascritto a TORINO 2 il  
27/10/2023 ai n.ri 43907/33318.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico  
dell'aggiudicatario.



**D)** Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in  
uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun  
lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita  
e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso,  
consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità  
anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è op-  
portuno dare atto nel successivo decreto di trasferimen-  
to ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indica-  
to, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il  
lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascri-  
zioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la





cancellazione;

## **PIANO DI VENDITA** **Cespite E – Lotto 2 – Bene 1**

**Proprietà piena di unità immobiliare ad uso autorimessa  
ubicata in Settimo Torinese (TO) – Via Brunelleschi n. 2 -**

Il Bene immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è una unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale rispetto al concentrico del comune di Settimo Torinese; si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura in cemento armato e manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterni in laterizio intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare, raggiungibile percorrendo il corridoio di manovra tramite rampa di accesso comune gode di ingresso carraio autonomo direttamente dalla strada pubblica Via Brunelleschi al civico n.2 e di ingresso pedonale tramite scala comune interna al fabbricato ospitante; l'unità internamente è costituita da pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitto in laterizio intonacato, portone basculante di accesso in lamiera.

L'unità gode di impianto elettrico.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.



Allo stato attuale il cespite E - lotto 1 oggetto di stima, risulta così identificato:

**Bene n.1:**

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di Settimo Torinese:

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 32 mappale 787 subalterno 30 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 13 mq - Rendita € 67,14 – Via Filippo Brunelleschi n.2 – piano S1;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presenti in atti è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto rilevato.

Si segnala tuttavia che dall'estratto di mappa presente agli atti. il fabbricato ospitante il bene, non risulta essere identificato in cartografia; occorrerà procedere a livello generale e condominiale ad effettuare le dovute rettifiche e/o inserimento in mappa tramite tipo mappale con giusta procedura PREGEO.

I costi di tale attività andranno suddivisi tra tutte le proprietà costituenti l'intero Condominio.

Per il **Bene n.1**, le coerenze con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

- Autorimessa n.22:



- Altra autorimessa, muro contro terra, altra autorimessa e corridoio di manovra.

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Settimo Torinese, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

L'unità immobiliare oggetto di stima è assoggetta al Regolamento di Supercondominio “Sirio 1-2-3 – LOTTO A” trasmesso dall'amministratore condominiale; in tale regolamento l'unità immobiliare è identificata con il n.22 alla quale vengono attribuiti n. 27 MM (tabella E – millesimi di proprietà) e n. 20 MM (tabella F – millesimi per spese ordinarie e straordinarie).

Dalla documentazione trasmessa dallo studio di amministrazione Studio EffeZeta – Via Fratelli Rosselli n.3 – Settimo T.se – Tel 0118972901, le morosità relative all'unità immobiliare oggetto di stima, ammonterebbero ad un totale di € 174,21.

Si allegano alla presente i documenti contabili trasmessi.

La destinazione d'uso del bene non è assoggettata alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005.

Il Bene alla data di sopralluogo è occupato [REDACTED] [REDACTED] in forza di un contratto di locazione registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chivasso (TO) anno 2012 n. 3074 serie 3; il contratto è stato prorogato in data 01/09/2020 fino al 31/08/2024. Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i



seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Permesso di Costruire n. 3725 del 10 luglio 1973 per l'edificazione di tre fabbricati residenziali elevati a cinque piani fuori terra;
- Variante del 22 marzo 1974 al PDC n..3725;
- Variante del 10 ottobre 1977 al PDC n..3725;
- Abitabilità del 02 luglio 1985;

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, senza alcuna garanzia da parte della Procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa e si rende edotto



l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di TORINO.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.



Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 7.300,00.

---

**Formalità da cancellare in sede di decreto di  
trasferimento del LOTTO**

L'immobile alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo al sig. [REDACTED].

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale non gravano sull'immobile formalità pregiudizievoli.

A seguito dell'apertura della liquidazione giudiziale è stata presentata la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** derivante da atto giudiziario del 21/07/2023 rep. 208 trascritto a TORINO 2 il 27/10/2023 ai n.ri 43907/33318.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.



---

**E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:**

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di

vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.



Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 24 aprile 2024

Il perito  
Geom. Vincenzo Petrillo



**Allegati:**

- 01 report fotografico.
- 02 Atti di proprietà.
- 03 Visura, estratti, planimetrie catasto.
- 04 regolamento di Condominio.
- 04.1 Contabilità Condominiale
- 05 contratto affitto.
- 06 provvedimenti edilizi.