

Fallimento n° 3/2022

**XXXXXX S.a.S.
di XXXXX Mario & C.
nonché del socio illimitatamente
responsabile XXXXX Mario**

G.D.: Presidente Dott.ssa Vittoria NOSENGO

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

1° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI TORINO
CORSO GIULIO CESARE n.51
CORSO BRESCIA n.4 bis
VIA BESSANESE n.5
CORSO TOSCANA n.ri 30/b-32/a**

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

Preliminarmente lo scrivente ha effettuato una serie di attività riconducibili in particolare ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie su tutto il territorio nazionale, accertando:

- ✚ l'inesistenza del nominativo della fallita società XXXXXX s.a.s. di XXXXX Mario & C. nella banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio;
- ✚ l'esistenza di formalità repertorate a nome del fallito XXXXX Mario presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Torino 1, Torino 2 e Pinerolo.

Degli esiti delle suddette ricerche è stato reso edotto il Curatore con relazioni illustrative inviate in data 27 gennaio 2022 ed in data 2 febbraio 2022.

Gli accertamenti peritali sono poi proseguiti presso altri Pubblici Uffici e nello specifico:

- ✚ presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio con acquisizione di estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie e visure di tutte le entità immobiliari riconducibili al fallito XXXXX Mario;
- ✚ presso le Conservatorie individuate dall'ispezione ipotecaria nazionale, con acquisizione di elenchi e formalità a norme dei danti causa del fallito e dei precedenti proprietari;
- ✚ presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, con richiesta e

successiva acquisizione¹ di copia delle pratiche edilizie riconducibili alle varie entità immobiliari ubicate nel territorio comunale, nonché dei distinti estratti urbanistici delle zone di ubicazione;

✚ presso l'Archivio Edilizio della Città di Moncalieri, con richiesta e successiva acquisizione di copia delle pratiche edilizie riconducibili alle entità immobiliari ubicate nel territorio comunale, nonché di un estratto urbanistico della zona di ubicazione;

✚ presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pragelato (TO), con richiesta e successiva acquisizione² della documentazione edilizia ed urbanistica relativa alle entità immobiliari ubicate nel territorio comunale;

✚ presso l'Agenzia delle Entrate, con richiesta e successiva acquisizione di copia dei contratti di locazione e delle interrogazioni telematiche riguardanti le varie entità immobiliari riconducibili al fallito;

✚ presso gli amministratori dei Condomini in cui sono ubicate le varie entità immobiliari, con acquisizione di copia dei regolamenti di condominio oltreché di informazioni riguardanti le spese di gestione.

Lo scrivente ha inoltre predisposto, per conto della Curatela:

✚ le trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Torino 1, Torino 2 e Pinerolo;

¹ Tramite consulente esterno.

² Tramite posta elettronica certificata.

le annotazioni, presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari sopra indicate, del decreto di dissequestro disposto dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino in data 15 marzo 2022 nell'ambito del Procedimento Penale n. 24781/2019.

D'intesa con la Curatela, attesa l'esistenza di svariate criticità correlate ad ulteriori sequestri in corso ed all'occupazione di parte delle varie entità immobiliari³ oggetto di stima, con conseguente necessità di procedere ad una preliminare mappatura dei vari immobili⁴, si è ritenuto di procedere per stralci di perizia al fine consentire l'avvio delle procedure di vendita, predisponendo un primo stralcio relativo alle entità immobiliari che è stato al momento possibile visionare internamente.

Tanto premesso, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi interni a quattro entità immobiliari (in parte occupate ed in parte libere), predisponendo la presente relazione di stima secondo la seguente suddivisione:

 LOTTO N.1

Torino - Corso Giulio Cesare n. 51

 LOTTO N. 2

Torino - Corso Brescia n. 4bis

 LOTTO N. 3

Torino - Via Bessanese n. 5;

 LOTTO N. 4

Torino - Corso Toscana n.ri 30/B - 32/A.

³ Che ha richiesto l'ausilio di un artigiano (fabbro) che coadiuvasse la Curatela nella individuazione dei soggetti occupanti delle varie entità immobiliari procedendo - ove necessario - alla sostituzione delle serrature.

⁴ Al cui completamento ha fatto seguito comunicazione della Curatela del 16 ottobre 2023 per procedere con i sopralluoghi

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici delle entità immobiliari trattate nella presente relazione sono state desunte da visure catastali, in cui sono esposte le misure derivanti dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri interni per intero;
 - i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
 - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di stima, il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra*

un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del II trimestre 2023* del settore residenziale e del settore non residenziale;

- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2023 - Immobili a destinazione residenziale* (periodo di riferimento: anno 2022);
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2023 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento: anno 2022);
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte* (periodo di riferimento: anno 2022),

tutti pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023" datato 8 agosto 2023 (ultimo report disponibile) condotto in collaborazione con Tecnoborsa e OMI, disponibile sui siti internet della Banca d'Italia e dell'Agenzia delle Entrate.



LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Corso Giulio Cesare n. 51 - Fabbricato o Scala B (interno cortile) - Piano primo (2° fuori terra).

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo con accesso da balcone-ballatoio, composta da ingresso su tinello con angolo cottura, camera e bagno, con superficie catastale di metri quadrati 54.

Come indicato nel titolo di provenienza, all'unità immobiliare "*compete la proprietà e l'uso, in comune con altri, del servizio igienico posto sul*

ballatoio verso cortile [con porta di accesso da vano scala condominiale], adiacente l'unità immobiliare”.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1184 (*già 171*), particella numero 55 (*già 106*) subalterno 6, corso Giulio Cesare n. 51 piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2.5, superficie catastale totale metri quadrati 54 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 51), rendita euro 271,14

in forza di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 14 dicembre 2018 Pratica n. TO0331693 in atti dal 17 dicembre 2018 (numero 86625.1/2018) ed è intestata a XXXXX Mario nato a Torino il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

All'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 l'unità immobiliare era censita al Foglio 171, particella n. 106 subalterno 6 ed era classata come abitazione di tipo popolare (categoria A/4). In seguito l'unità venne variata per diversa distribuzione degli spazi interni e assunse l'attuale categoria catastale, mantenendo invariati i dati identificativi (Variazione del 7 settembre 2007 - Pratica n. TO0623143 - n. 72213.1/2007) che vennero infine variati assumendo quelli attuali (Variazione per bonifica identificativo catastale del 20 giugno 2013 - Pratica numero TO0234689 - numero 137388.1/2013).

L'allegata planimetria catastale (ultima agli atti) non è conforme in quanto raffigura un disimpegno/antibagno non realizzato. Sarà pertanto cura della

Procedura predisporre nuovo elaborato grafico successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, con l'avvertenza che quest'ultimo dovrà in seguito provvedere, a sua cura e spese, a realizzare il locale antibagno e, conseguentemente, a presentare nuova denuncia di variazione catastale per raffigurare correttamente l'unità immobiliare.

L.1 - COERENZE

Con riferimento all'allegato titolo di provenienza in capo al fallito, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: [soprasuolo] cortile comune a due lati, servizio igienico comune, pianerottolo, vano scala, stabile di Corso Giulio Cesare civico numero 53.

L.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare pervenne in piena proprietà a XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX⁵, per acquisto da AAAAAA (cognome) AAAAAA AAAA (nome), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino del 15 dicembre 2018, repertorio numero 123171/54438, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 19 dicembre 2018 ai numeri 51809/36928.

XXXXX Mario è stato dichiarato fallito dal Tribunale Ordinario di Torino, quale socio illimitatamente responsabile della XXXXXX s.a.s. di XXXXX Mario & C., con Sentenza del 4 gennaio 2022.

L.1 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

⁵ Il quale dichiarò in atto di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

A AAAAAA AAAAAA AAAA (AAAAAA-AAAAAAA, 10 giugno 1980) l'immobile era pervenuto per acquisto da BBBB (cognome) BBBB (nome) avvenuto con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino l'8 marzo 2017, registrato in Torino-Atti Giudiziari il 9 marzo 2017 al numero 5963⁶ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 17 marzo 2017 ai numeri 10342/7222.

A BBBB BBBB (BBBBBBBBB-BBBBB, 30 marzo 1967) l'immobile era pervenuto per acquisto dalla CCCCCC Società Semplice⁷ avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Piglione di Torino del 6 luglio 2007, repertorio numero 55713/29848, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 26 luglio 2007 ai numeri 40906/23610.

Alla CCCCCC Società Semplice (sede Torino, c.f. CCCCCCCC) l'immobile era pervenuto, unitamente ad altri immobili, per acquisto dalla società DDDDDD s.r.l. avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano di Torino del 27 giugno 2003, repertorio numero 37428/14046, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 25 luglio 2003 ai numeri 37031/25087⁸.

Alla DDDDDD s.r.l. (sede Torino o Roma, c.f. DDDDDDDDD) l'immobile era pervenuto per acquisto da EEEEE EEEEE avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano del 1° agosto 2000,

⁶ Estremi di registrazione indicati nel titolo di provenienza in capo al fallito.

⁷ Rappresentata dal liquidatore e legale rappresentante CCCCCC CCCC, nato a Torino il CCCCCCCC.

⁸ In atto intervenne, quale legale rappresentante della società acquirente, la signora CCCCCC CCCCCC, nata a Torino il CCCCCC. La nota per trascrizione dell'atto precisa che all'immobile, distinto con la sigla G/1, "spetta la comproprietà e l'uso in comune con i Lotti H/1 - I/1 del servizio distinto con la lettera "y" nella planimetria come da regolamento di condominio rogito Notaio Rinaudo del 30 luglio 1979".

repertorio numero 25506, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 4 agosto 2000 ai numeri 31032/18893.

A EEEEEE EEEEE (EEEEEE, 7 dicembre 1966) l'immobile era pervenuto, in data anteriore al ventennio, per acquisto da FFFFFFF FFFFFFF e GGGGGG GGGGGG avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano del 13 dicembre 1999, repertorio numero 21896, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 21 dicembre 1999 ai numeri 45149/26525.

L.1 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dalla disamina del titolo di provenienza in capo al fallito, il regolamento di condominio dello stabile in cui è ubicata l'unità abitativa in esame venne depositato con atto ricevuto dal Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Vinovo in data 30 luglio 1979, repertorio numero 35876/6028, registrato in Moncalieri il 10 agosto 1979 al numero 4218.

Si acclude alla presente relazione copia di regolamento pervenuta in data 3 novembre 2023 dall'attuale Amministratore, unitamente a documentazione attestante l'importo delle spese di gestione ordinaria, con la precisazione che all'unità immobiliare trattata nella presente relazione competono:

- 🚧 una quota di 18/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali;
- 🚧 un importo di 804,21 euro⁹ riferito a spese di gestione risultante da ripartizione dell'esercizio 01.07.2021÷30.06.2022;
- 🚧 un importo di 886,13 euro riferito a spese di gestione risultante da ripartizione preventivo dell'esercizio 01.07.2022÷30.06.2023.

⁹ Di cui 131,76 euro riferiti a "studio di fattibilità" (?).

Con l'invio della documentazione anzidetta, l'Amministratore ha puntualizzato che *“per quanto riguarda la gestione ordinaria 2022/23 il consuntivo è in fase di elaborazione”* e ha trasmesso copia di verbali di assemblea¹⁰ dai quali risulta la sussistenza di infiltrazioni provenienti dal tetto del Fabbricato (o Scala) B da eliminare mediante interventi di straordinaria manutenzione (non deliberati).

L.1 - STATO LOCATIVO

In relazione allo stato di occupazione dei locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dal fallito XXXXX Mario.

Con messaggio di posta elettronica datato 22 aprile 2022 l'Ufficio interpellato ha inviato documentazione ricomprensiva una interrogazione relativa al contratto di locazione n. 2018/3T/24250 riferito all'unità immobiliare di cui trattasi, specificando:

- di non disporre del contratto *“in quanto il contribuente ha optato per non allegare il testo in sede di registrazione”*;
- l'esistenza di ulteriori contratti registrati a nome del fallito presso gli Uffici Territoriali di Moncalieri, Torino 3, Torino 4 e Susa.

Il contratto sopra citato è stato risolto in data 31 luglio 2020.

Per quanto riguarda i restanti Uffici segnalati, non si è ritenuto di formulare richieste agli Uffici di Torino 3, Torino 4 e Susa in quanto gli anni di registrazione indicati sono anteriori alla data del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di trattazione.

¹⁰ Ordinaria del 5 dicembre 2022 e straordinaria del 30 maggio 2023.

La richiesta è stata pertanto rivolta al solo Ufficio Territoriale di Moncalieri, dal quale si è ricevuta l'interrogazione di contratti di locazioni riguardanti immobili ubicati nel comune di Moncalieri.

All'atto del sopralluogo, l'unità abitativa trattata nella presente relazione è risultata occupata da soggetti di cui non sono note le generalità.

In assenza di un titolo di occupazione validamente opponibile, l'unità immobiliare è da considerarsi formalmente libera da vincoli locativi. Tuttavia lo scrivente terrà conto dello stato di occupazione rilevato nel corso del sopralluogo mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione al valore stimato.

L.1 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecarie espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto l'8 novembre 2023 sull'immobile risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata successivamente all'aggiudicazione con spese a carico dell'aggiudicatario:

TRASCRIZIONE NUMERI 17894/13220 del 27 APRILE 2022 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 5052/2021 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 4 gennaio 2022 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXX SAS DI XXXXX MARIO & C. E IN PROPRIO DI XXXXX MARIO, contro XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nota

La trascrizione numeri 19609/14078 del 11 giugno 2013 di verbale di pignoramento immobili a favore di HHHHHHHH S.p.A. contro BBBB

BBB è stata annotata per restrizione di beni in relazione all'immobile di cui trattasi (Annotazione n.ri 12906/1925 del 3 aprile 2017) che, conseguentemente, non è più gravato dalla predetta formalità pregiudizievole.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- ✚ Permesso di Costruzione (Protocollo numero 1883-1-29), rilasciato per la costruzione di “casa” in Torino - Corso Ponte Mosca¹¹, catalogata all'indirizzo: Corso Giulio Cesare n. 51;
- ✚ Permesso di Costruzione n. 31 del 26 marzo 1901 (Protocollo numero 1901-1-24), rilasciato per la realizzazione di fabbricati interni agli stabili contigui con accesso da Corso Giulio Cesare n. 51 e Corso Giulio Cesare angolo Via Bra;
- ✚ Relazione per opere interne (art. 26 Legge n. 47/85) Protocollo numero 1999-9-18385 del 13 dicembre 1999 presentata per “*erizione (sic) di n. 2 tramezzi di quarto al fine di delimitare un locale uso WC*” (pratica edilizia riferita all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. Foglio 171, particella n. 106 sub 6 ma priva di elaborato grafico);
- ✚ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. n. 2018-20-25749 del 14 dicembre 2018 presentata per modifiche distributive interne ad appartamento tramite nuova costruzione di tramezzi.

¹¹ Precedente denominazione toponomastica del corso Giulio Cesare.

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità in quanto la costruzione dell'edificio ove è collocata l'entità immobiliare in esame risale a data anteriore all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie).

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce parzialmente dai progetti assentiti in quanto:

- i. è stato installato un cancello per regolare l'accesso al balcone-ballatoio dell'unità abitativa in esame, non previsto nell'originario progetto di costruzione;
- ii. è stata aperta una finestra sulla facciata verso cortile (lato nord-est), non prevista nell'originario progetto di costruzione;
- iii. non è stato realizzato il locale antibagno previsto nell'ultima pratica edilizia presentata;
- iv. la finestra verso le scale, originariamente prevista in corrispondenza dell'attuale angolo cottura, è stata spostata e realizzata all'interno del bagno con conformazione differente da quella prevista nell'ultima pratica edilizia presentata.

Per le difformità di cui ai numeri i), ii) e iii) sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla rimozione del citato cancello, alla chiusura della suddetta finestra ed alla formazione del locale antibagno anzidetto.

Per la difformità di cui al numero iv) l'aggiudicatario dovrà provvedere a rivolgersi a professionista abilitato al fine di predisporre e presentare idonea pratica di sanatoria, con conseguente assunzione di tutti i costi (onorario professionale, oneri di legge, diritti di segreteria, sanzione) necessario al conseguimento della regolarità edilizia.

In conseguenza dell'aleatorietà delle varie procedure sopra esposte¹², lo scrivente terrà conto della predetta attività mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore stimato.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Torino l'immobile ricade in Zona Urbana Storico Ambientale 23 (ZUSA23) - Area Normativa Misto M1, con indice di edificabilità fondiario di 1.35 mq/mq. Nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", l'immobile ricade in Classe di stabilità "IIIb2b(P)" (aree parzialmente inondate ed attualmente inondabili) a moderata pericolosità ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L.1 - DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è ubicata in zona semicentrale della città di Torino che sia l'O.M.I.¹³ che l'O.I.C.T.¹⁴ individuano come "Palermo", area a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Come riportato dall'O.I.C.T. si tratta di un *"ambito urbano di carattere ambientale, caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano; l'immagine urbana corrisponde all'espansione tardo ottocentesca entro la Cinta Daziaria del 1853 in zona di progrediente destinazione industriale attigua alla Barriera Daziaria di Milano e presenta un edificato a prevalenza residenziale in tessuti*

¹² In termini di esatti costi per onorari professionali, sanzione da versare al Comune e costi da sostenere per le opere edilizie ed impiantistiche.

¹³ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

¹⁴ Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione”.

La zona dispone dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegata al tessuto cittadino sia attraverso assi viari di primaria importanza quali Corso Giulio Cesare, Corso Vercelli e Corso Regina Margherita, sia attraverso mezzi di trasporto pubblico.

Nella zona e nelle immediate vicinanze sono inoltre insediate svariate attività commerciali costituite sia da negozi di vicinato, sia da strutture della media e grande distribuzione (Carrefour, Coop, Il Gigante, Basko, Borello, Prestofresco), sia da discount (MD, IN's Mercato).

L'unità abitativa trattata nella presente relazione fa parte di un fabbricato interno cortile risalente alla prima decade del Novecento compreso tra Corso Giulio Cesare, Corso Vercelli, Via Cuneo e Via Bra, elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e privo di ascensore, realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai misti, facciate rifinite ad intonaco e tetto a falde.

Ubicata al piano primo (2° fuori terra), detta unità ha accesso da un vano scala aperto su cortile, dotato di scale con pedate in pietra e ringhiere in ferro e presenta le seguenti principali caratteristiche:

- accesso da balcone-ballatoio;
- altezza utile cm 340 circa;
- porta di ingresso in alluminio con specchiature in vetrocamera, corredata di gelosie in alluminio;
- pavimenti in gres porcellanato;
- balcone piastrellato;

- bagno con pavimento rialzato (altezza utile cm 230÷310 circa), chiuso con porta in legno e vetro interposto, attrezzato con vaso, bidet, lavabo e piccola vasca a sedile e dotato di piccola apertura con elettroventola rivolta alle scale condominiali;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas Ariston;
- contatore gas in nicchia esterna;
- citofono.

L'unità immobiliare non dispone di cantina.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione.

L.1 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 500,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'immobile.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 54 \times \text{€/mq } 500,00 = \quad \text{€ } 27.000,00$$

Richiamando i contenuti esposti ai capitoli "L.1 - Individuazioni catastali" e "L.1 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione, si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 15% per tenere conto dei costi correlati alla regolarizzazione edilizia ed alla successiva

variazione catastale, con una stima finale di € (27.000,00 x 0,85) = € 22.950,00.

In ultimo, in considerazione dello stato di occupazione in corso (pur priva di titolo formale), si ritiene di applicare a quest'ultimo importo una riduzione del 3%, pervenendo così ad un valore di € (22.950,00 x 0,97) = € 22.261,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare individuata come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 22.000,00

(euro ventiduemila/00)

L.1 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.1 - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

Trattandosi di immobile di proprietà personale del fallito XXXXX Mario, la cessione è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

L.1 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici (SICEE) si è tratta conferma che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2018 209507 0044 inviato in data 4 aprile

2018 dal certificatore Geom. Maurizio Prato ed allegato al titolo di provenienza al fallito non è stato annullato ed è formalmente valido fino al 4 aprile 2028.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 2

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Corso Brescia n. 4bis interno 3 (*già n. 6*) - Scala A.

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano quarto (quinto fuori terra) composta da ingresso su cucina, due camere, bagno e due balconi, oltre cantina pertinenziale al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 61.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1214 (*già 171*), particella numero 345 (*già 435*) subalterno 139, corso Brescia n. 6 [in loco: n. 4bis interno 3 Scala A], piano 4 [in realtà: 4-S1], zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3.5, superficie catastale totale metri quadrati 61 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 60), rendita euro 271,14

derivanti da bonifica identificativo catastale del 23 maggio 2013 Pratica numero TO0196171 (n. 80098.1/2013) ed è intestata a XXXXX Mario nato

a Torino il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'allegata planimetria catastale (ultima agli atti ancorché risalente al 20 dicembre 1939) non è conforme in quanto non raffigura un disimpegno realizzato tra la cucina e la camera da letto dotata di balcone. Sarà pertanto cura della Procedura predisporre - successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento in favore dell'aggiudicatario - la correzione dell'indirizzo nonché nuovo elaborato grafico, con l'avvertenza che l'aggiudicatario dovrà in seguito provvedere, a sua cura e spese, a demolire il citato disimpegno e, conseguentemente, a presentare nuova denuncia di variazione catastale per raffigurare correttamente l'unità immobiliare.

L.2 - COERENZE

Con riferimento all'allegato titolo di provenienza in capo al fallito, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: altro alloggio, [soprassuolo] cortile, altro alloggio e [soprassuolo] cortile;
- la cantina: altra cantina, corridoio comune, sottosuolo cortile, altra cantina.

La nota per trascrizione del primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio riporta le seguenti coerenze:

- per l'alloggio, distinto con la sigla "D/4" nella planimetria generale della casa allegata al regolamento condominiale: cortile comune, alloggio E/4, cortile comune e alloggio C/4;
- per la cantina, distinta con il numero "18" nella planimetria sopra citata:

cantina 19, sottosuolo [,] cantina 17, corridoio comune.

L.2 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare pervenne in piena proprietà a XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX¹⁵, per acquisto da AAAAAA (cognome) AAAAAA AAAA (nome), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino del 15 dicembre 2018, repertorio numero 123171/54438, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 19 dicembre 2018 ai numeri 51809/36928.

XXXXX Mario è stato dichiarato fallito dal Tribunale Ordinario di Torino, quale socio illimitatamente responsabile della XXXXXX s.a.s. di XXXXX Mario & C., con Sentenza del 4 gennaio 2022.

L.2 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A AAAAAA AAAAAA AAAA (AAAAAA-AAAAAAA, 10 giugno 1980) l'immobile era pervenuto per acquisto¹⁶ da IIIIII IIII (cognome) IIIIII IIIIIIIII (nome) e da JJJJJJJ JJJJJJ (cognome) JJJJJJJ JJJJJJ (nome) avvenuto con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino il 1° giugno 2017, registrato in Torino-Atti Giudiziari il 6 giugno 2017 al numero 14956¹⁷ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 22 giugno 2017 ai numeri 24717/17266.

A IIIIII IIII IIIIII IIIIIIIII (IIIIII-IIIIII, 5 maggio 1965) e a JJJJJJ (o JJJJJJ) JJJJJ JJJJJJJ JJJJJJ (JJJJJ-JJJJ, 28 giugno 1963) l'immobile era pervenuto, in quota di ½ ciascuno, per acquisto da KKKK KKKKK

¹⁵ Il quale dichiarò in atto di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

¹⁶ In regime di separazione dei beni.

¹⁷ Estremi di registrazione indicati nel titolo di provenienza in capo al fallito.

KKKKK avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Piglione di Torino del 20 novembre 2006, repertorio numero 53193/27786, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 24 novembre 2006 ai numeri 60532/36151.

A KKKK KKKKK KKKKK (KKKK, 18 luglio 1959) l'immobile era pervenuto in data anteriore al ventennio per acquisto da LLLLLLLLL LLLL avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Musso di Torino del 16 ottobre 1991, repertorio numero 45710/16461, registrato in Torino il 30 ottobre 1991 al numero 26204 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 4 novembre 1991 ai numeri 31677/19882¹⁸.

L.2 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dall'esame del titolo di provenienza in capo al fallito, il regolamento di condominio dello stabile in Torino - Corso Brescia n. 4bis interno 3 in cui è ubicata l'unità abitativa in esame venne depositato con atto ricevuto dal Notaio Antonio Ioli in data 7 settembre 1978, repertorio numero 1677/308, registrato in Torino l'11 settembre 1978 al numero 38220.

Si acclude alla presente relazione la copia di regolamento pervenuta in data 25 ottobre 2023 dall'attuale Amministratore, unitamente a documentazione attestante l'importo delle spese di gestione ordinaria, con la precisazione che all'unità immobiliare trattata nella presente relazione competono:

🚦 una quota di 23/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di

¹⁸ Nella nota per trascrizione si specifica che l'acquirente era nubile.

concorso alle spese generali;

- ✚ un importo di 941,35 euro riferito a spese di gestione risultante da ripartizione dell'esercizio 01.06.2022÷31.05.2023;
- ✚ un importo di 1.001,44 euro riferito a spese di gestione risultante da ripartizione preventivo dell'esercizio 01.06.2023÷31.05.2024.

L'Amministratore ha inoltre inviato una richiesta fondi "Lavori Superbonus 110%" contenente la suddivisione in due rate (scadute), rispettivamente da 253,08 euro e da 252,00 euro, deliberata in specifica assemblea.

L.2 - STATO LOCATIVO

In relazione all'occupazione dei locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dal fallito XXXXX Mario.

Con messaggio di posta elettronica del 22 aprile 2022 l'Ufficio interpellato ha inviato documentazione ricomprensiva una interrogazione relativa al contratto di locazione n. 2018/3T/24251, riferito all'unità immobiliare di cui trattasi, specificando:

- di non disporre del contratto "*in quanto il contribuente ha optato per non allegare il testo in sede di registrazione*";
- l'esistenza di ulteriori contratti registrati a nome del fallito presso gli Uffici Territoriali di Moncalieri, Torino 3, Torino 4 e Susa.

Per quanto riguarda i restanti Uffici segnalati, non si è ritenuto di formulare richieste agli Uffici di Torino 3, Torino 4 e Susa in quanto gli anni di registrazione indicati sono anteriori alla data del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di trattazione.

La richiesta è stata pertanto rivolta al solo Ufficio Territoriale di Moncalieri, dal quale si è ricevuta l'interrogazione di contratti di locazioni riguardanti immobili di proprietà del fallito ubicati nel comune di Moncalieri.

All'atto del sopralluogo l'unità abitativa trattata nella presente relazione è risultata occupata da soggetto che ha confermato di essere il conduttore indicato nell'interrogazione di contratto sopra citata. Per il tramite di agenzia immobiliare che assiste il conduttore è stata reperita copia del contratto di locazione, che risulta essere stato stipulato tra il fallito e il signor MMMMM MMMM (MMMMMMM, 7 giugno 1976) il 14 dicembre 2018 e registrato in Torino 1 il 18 dicembre 2018 al numero 24251 serie 3T, per una durata di anni 4+4 a decorrere dal 1° gennaio 2019 ed un canone annuo determinato dalle parti in 5.400,00 euro da corrispondere in rate mensili anticipate da 450,00 euro ciascuna.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente riduzione percentuale del valore stimato.

L.2 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecarie espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto l'8 novembre 2023 sull'immobile risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata successivamente all'aggiudicazione con spese a carico dell'aggiudicatario:

TRASCRIZIONE NUMERI 17894/13220 del 27 APRILE 2022 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 5052/2021 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 4 gennaio 2022

a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXX SAS DI XXXXX MARIO & C. E IN PROPRIO DI XXXXX MARIO, contro XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.

Nota

Le formalità pregiudizievoli iscritte/trascritte contro i precedenti proprietari IIIIII IIII IIIIII IIIIIII e JJJJJ JJJ JJJJJJJ JJJJJJ sono state cancellate (rectius: annotate per restrizione di beni) nei seguenti modi:

- > Iscrizione n.ri 60533/16439 del 24 novembre 2006 di ipoteca volontaria a favore della NNNN NNNNNN NNNNN S.p.A., annotata per restrizione di beni in data 6 novembre 2020 ai numeri 37490/4396;*
- > Trascrizione n.ri 33044/24962 del 24 ottobre 2012 di verbale di pignoramento immobili a favore di OOOO OOOOOO s.r.l., annotata per restrizione di beni in data 6 novembre 2020 ai numeri 37491/4397.*

Conseguentemente le predette formalità pregiudizievoli non gravano più sull'unità immobiliare trattata nella presente relazione.

L.2 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, espletati con plurimi tentativi effettuati tenendo anche conto del mutamento di numero civico (da n.6 a n.4bis), non sono emersi titoli abilitativi riferibili alla costruzione del fabbricato né alcuna pratica edilizia specificamente riconducibile all'unità immobiliare ricaduta nel Fallimento.

La costruzione dello stabile ove è collocata l'entità in esame è da farsi

risalire a data anteriore al 1951, come si può dedurre dal progetto della Pratica edilizia n. 1950-1-40482 (Permesso di Costruire n. 604 del 14 marzo 1951) relativo alla costruzione di due magazzini e di una tettoia aperta nel cortile dello stesso stabile, che viene raffigurato come preesistente.

Per documentare lo stato legittimo dell'unità immobiliare si è pertanto assunta a riferimento l'unica planimetria catastale disponibile, presentata all'UTE¹⁹ di Torino il 20 dicembre 1939 e costituente documento di primo impianto (cfr. art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Rispetto a tale elaborato grafico, si è riscontrata la realizzazione di un disimpegno tra la cucina e la camera dotata di balcone, che l'aggiudicatario dovrà provvedere a rimuovere a sua cura e spese. Del relativo costo lo scrivente terrà conto della predetta attività mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore stimato.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Torino l'immobile ricade in Zona Urbana Storico Ambientale 25 (ZUSA25) - Area Normativa Residenza R3, con indice di edificabilità fondiario di 1.35 mq/mq, e rientra tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico. Nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", l'immobile in esame ricade in Classe di stabilità "IIIb2b(P)" (aree parzialmente inondate ed attualmente inondabili) a moderata pericolosità ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

¹⁹ Ufficio Tecnico Erariale, ora Agenzia delle Entrate-Territorio.

L.2 - DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è ubicata in zona semicentrale della città di Torino che sia l'O.M.I.²⁰ che l'O.I.C.T.²¹ individuano come "Palermo", area a destinazione residenziale, con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Come riportato dall'O.I.C.T. si tratta di un "*ambito urbano di carattere ambientale, caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano; l'immagine urbana corrisponde all'espansione tardo ottocentesca entro la Cinta Daziaria del 1853 in zona di progrediente destinazione industriale attigua alla Barriera Daziaria di Milano e presenta un edificato a prevalenza residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione*".

La zona dispone dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegata al tessuto cittadino sia attraverso assi viari di primaria importanza quali Corso Giulio Cesare, Corso Vercelli e Corso Regina Margherita, sia attraverso mezzi di trasporto pubblico.

Nella zona e nelle immediate vicinanze sono inoltre insediate svariate attività commerciali costituite sia da negozi di vicinato, sia da strutture della media e grande distribuzione (Carrefour, Coop, Basko), sia da discount (Lidl, MD, IN's Mercato).

L'unità abitativa trattata nella presente relazione è ubicata in una manica con sviluppo interno di un fabbricato di non recente costruzione compreso tra Corso Brescia, Corso Giulio Cesare, Via Aosta e Lungo Dora Firenze,

²⁰ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

²¹ Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

privo di ascensore, realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai misti, facciate rifinite ad intonaco e tetto a falde.

Dall'esame dei contenuti del regolamento condominiale ricevuto dall'attuale Amministratore si evince che lo stabile "è costituito da due scale normali in pietra contraddistinte con le lettere A-B nelle piante allegate dei diversi piani, con accesso dal corso Brescia civico principale 4 bis per mezzo di un ampio androne carraio aperto e comune con altre proprietà ed un cortile, servito da un unico androne carraio portante il civico numero 3 interno, elevato a 5 p.f. terra ad uso abitazioni, uffici, magazzini e laboratori silenziosi, oltre ad un piano seminterrato [...] esiste inoltre un piano sotterraneo ad uso cantine o locali di sgombero".

L'unità abitativa, ubicata al piano quarto (5° fuori terra) ha accesso da un vano scala dotato di scale con pedate in pietra, pianerottoli in marmette e ringhiere in ferro. Presenta le seguenti principali caratteristiche:

- accesso da vano scala condominiale;
- altezza utile cm 330 circa;
- portoncino blindato;
- pareti cucina parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- pavimenti in piastrelle di ceramica di varia tipologia;
- balconi piastrellati;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni corredati di gelosie/scuri in legno;
- bagno con pavimento rialzato (altezza utile cm 295 circa), dotato di finestra volta alle scale condominiali, attrezzato con vaso, lavabo e piccola vasca a sedile;
- impianti idrico e sanitario;

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas²²;
- citofono.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di ponteggi in opera, sia sulla facciata esterna che in quella fronte cortile, verosimilmente installati per la realizzazione di interventi collegati al Superbonus 110 (cfr. capitolo "L.2 - Regolamento di condominio" della presente relazione).

L'unità immobiliare dispone di cantina al piano interrato; il locale, al grezzo, possiede porta metallica chiusa con catena e lucchetto e dispone di impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione.

L.2 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 400,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'immobile.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 61 \times \text{€/mq } 400,00 = \quad \text{€ } 24.400,00$$

Richiamando i contenuti esposti ai capitoli "L.2 - Individuazioni catastali" e "L.2 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione, si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 10% per tenere conto dei costi correlati alla regolarizzazione edilizia ed alla

²² Inaccessibile alla data del sopralluogo causa installazione ponteggio di cantiere.

successiva variazione catastale, con una stima finale di € (24.400,00 x 0,90)
= € 21.960,00.

In ultimo, in considerazione del rapporto locativo tuttora in corso e della durata residua della locazione (3 anni circa), si ritiene di applicare a quest'ultimo importo una riduzione del 2% per ciascun anno residuo (e quindi del 6%), pervenendo così ad un valore di € (21.960,00 x 0,94) = € 20.642,40.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare individuata come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 20.600,00

(euro ventimilaseicento/00)

L.2 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.2 - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

Trattandosi di immobile di proprietà personale del fallito XXXXX Mario, la cessione è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

L.2 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici (SICEE) si è tratta conferma che l'Attestato di

Prestazione Energetica (APE) n. 2018 209507 0042 inviato in data 23 marzo 2018 dal certificatore Geom. Maurizio Prato ed allegato al titolo di provenienza al fallito non è stato annullato ed è formalmente valido fino al 23 marzo 2028.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 3

L.3 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Bessanese n. 5.

L.3 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terzo (quarto fuori terra) con accesso da ballatoio, composta da ingresso su cucina, camera, bagno e piccolo balcone, oltre cantina al piano interrato²³, con superficie catastale di metri quadrati 36.

L.3 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1156 (*già 64*), particella numero 24 (*già 499*) subalterno 10, via Bessanese n. 5 piani S1-3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2.5, superficie catastale totale metri quadrati 36 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 36), rendita euro 174,30,

²³ La cantina alla quale si fa riferimento nella presente relazione è quella raffigurata nella planimetria catastale. Secondo quanto riferito dall'attuale Amministratore di condominio, quasi tutte le cantine sono aperte ed in stato di abbandono.

ed è intestata a XXXXX Mario nato a Torino il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

All'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 l'unità immobiliare era censita al Foglio 64, particella n. 499 subalterno 10. In seguito venne variata per scambio di cantina, mantenendo gli stessi dati identificativi catastali (Variazione del 6 giugno 1997 - n. L03992.1/1997) che vennero infine variati negli attuali (Variazione per bonifica identificativo catastale del 28 gennaio 2014 - Pratica n. TO0029043 - n. 25766.1/2014).

L'allegata planimetria catastale (ultima agli atti) non è conforme a quanto rilevato nel corso del sopralluogo in conseguenza della mancata rappresentazione della porta di accesso al bagno e di una nicchia creata sulla parete della camera da letto confinante con la cucina. Sarà pertanto cura della Procedura predisporre - successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento in favore dell'aggiudicatario - la predisposizione di planimetria corretta.

L.3 - COERENZE

Con riferimento all'allegato titolo di provenienza in capo al fallito, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: [soprassuolo] Via Bessanese, muro perimetrale, [soprassuolo] cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con la lettera "M";
- la cantina: corridoio comune, cantina distinta con la lettera "b", [sottosuolo] cortile e vano scala.

Il citato titolo specifica che l'alloggio è distinto con la lettera "L" e colorato in giallo nella pianta del piano compresa nella planimetria generale allegata al Regolamento di Condominio e che la cantina è distinta con la

lettera "I" (elle) nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria. Quanto indicato in ordine alle lettere che individuano l'alloggio e la cantina trova riscontro nelle piante dei piani allegate alla copia di regolamento di condominio ricevuta dall'attuale Amministratore.

L.3 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare pervenne in piena proprietà a XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX²⁴, per acquisto da PPPP PPPPPPP²⁵ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino dell'11 febbraio 2019, repertorio numero 123492/54734, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 13 febbraio 2019 ai numeri 5994/4293.

XXXXX Mario è stato dichiarato fallito dal Tribunale Ordinario di Torino, quale socio illimitatamente responsabile della XXXXXX s.a.s. di XXXXX Mario & C., con Sentenza del 4 gennaio 2022.

L.3 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A PPPP PPPPPPP (PPPPPP, 2 marzo 1942) l'immobile era pervenuto per acquisto²⁶ da QQQQQQ QQQQQQQQQQ avvenuto con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino il 19 febbraio 2009, registrato in Torino-Atti Giudiziari il 6 marzo 2009 al numero 4322²⁷ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 25 febbraio 2009 ai numeri 7179/4580.

A QQQQQQ QQQQQQQQQQ (QQQQQ, 4 dicembre 1959) l'immobile era

²⁴ Il quale dichiarò in atto di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

²⁵ Il quale dichiarò in atto di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

²⁶ In regime di comunione legale dei beni.

²⁷ Estremi di registrazione indicati nel titolo di provenienza in capo al fallito.

pervenuto per acquisto da RRRRR RRRRRRRR e da SSSSS SSSSSSSS avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Cilluffo di Torino del 21 gennaio 2004, repertorio numero 16659/6571, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 30 gennaio 2004 ai numeri 4635/3107.

Ad RRRRR RRRRRRRR (RRRRR RRRRR, 18 gennaio 1932) e ad SSSSS SSSSSS (SSSSS SSSSS, 25 marzo 1928) l'immobile era pervenuto, unitamente ad altri immobili, in data anteriore al ventennio, con atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 26 maggio 1998, repertorio numero 233217, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 26 giugno 1998 ai numeri 16724/10988.

L.3 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dall'esame del titolo di provenienza in capo al fallito, il regolamento di condominio dello stabile in cui è ubicata l'unità abitativa in esame venne depositato con atto ricevuto dal Notaio Giorgio Perotti di Torino in data 26 maggio 1998, repertorio numero 233216/30888, registrato in Torino il 15 giugno 1998 al numero 10847. Da ispezioni ipotecarie autonomamente effettuate, lo scrivente ha rilevato che il predetto atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 25 giugno 1998 ai numeri 16560/10909.

Si acclude alla presente relazione la copia di regolamento pervenuta in data 26 ottobre 2023 dall'attuale Amministratore, unitamente a documentazione attestante l'importo delle spese di gestione ordinaria, con la precisazione che all'unità immobiliare trattata nella presente relazione competono:

- ✚ una quota di 70/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali;
- ✚ un importo di 680,11 euro²⁸ riferito a spese di gestione risultante da ripartizione dell'esercizio 01.01.2022÷31.12.2022;
- ✚ un importo di 651,14 euro riferito a spese di gestione risultante da ripartizione preventivo dell'esercizio 01.01.2023÷31.12.2023.

Con l'invio della documentazione anzidetta, l'Amministratore ha puntualizzato che *“non ci sono delibere di Assemblea su Spese Straordinarie”*.

L.3 - STATO LOCATIVO

In relazione all'occupazione dei locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dal fallito XXXXX Mario.

Con messaggio di posta elettronica del 22 aprile 2022 l'Ufficio interpellato ha inviato documentazione ricomprensiva una interrogazione relativa al contratto di locazione n. 2019/3T/4535 riferito all'unità immobiliare di cui trattasi, specificando:

- di non disporre del contratto *“in quanto il contribuente ha optato per non allegare il testo in sede di registrazione”*;
- l'esistenza di ulteriori contratti registrati a nome del fallito presso gli Uffici Territoriali di Moncalieri, Torino 3, Torino 4 e Susa.

Per quanto riguarda i restanti Uffici segnalati, non si è ritenuto di formulare richieste agli Uffici di Torino 3, Torino 4 e Susa in quanto gli anni di

²⁸ Di cui 122,00 euro a titolo di “spese personali”.

registrazione indicati sono anteriori alla data del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di trattazione.

La richiesta è stata pertanto rivolta al solo Ufficio Territoriale di Moncalieri, dal quale si è ricevuta l'interrogazione di contratti di locazioni riguardanti immobili di proprietà del fallito ubicati nel comune di Moncalieri.

Il contratto di locazione di cui è stata trasmessa interrogazione è stato stipulato l'11 marzo 2019 e registrato in pari data al numero 4535 serie 3T, prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 15 marzo 2019 ed un canone annuo di 4.080,00 euro. Si presume che la durata si sia tacitamente rinnovata di ulteriori anni 4, con conseguente scadenza al 14 marzo 2027.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi in base al contratto sopra citato, con conseguente riduzione percentuale del valore stimato.

L.3 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecarie espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto l'8 novembre 2023 sull'immobile risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata successivamente all'aggiudicazione con spese a carico dell'aggiudicatario:

TRASCRIZIONE NUMERI 17894/13220 del 27 APRILE 2022 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 5052/2021 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 4 gennaio 2022 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXX SAS DI XXXXX MARIO & C. E IN PROPRIO DI XXXXX MARIO, contro XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXX, codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXX.

Nota

Le formalità pregiudizievoli iscritte/trascritte contro il precedente proprietario QQQQQQ QQQQQQQQQ sono state cancellate (rectius: annotate per restrizione di beni) nei seguenti modi:

- > Iscrizione n.ri 29297/6850 del 5 luglio 2005 di ipoteca legale a favore di TTTTTTTTTT S.p.A., annotata per restrizione di beni il 12 marzo 2009 ai numeri 9903/1517;*
- > Trascrizione n.ri 3417/2139 del 19 gennaio 2007 di verbale di pignoramento immobili a favore di UUU UUUUUU S.p.A., annotata per restrizione di beni il 12 marzo 2009 ai numeri 9904/1518;*
- > Trascrizione n.ri 5665/3357 del 1° febbraio 2007 di verbale di pignoramento immobili a favore di VVVVVVVVV S.p.A., annotata per restrizione di beni il 12 marzo 2009 ai numeri 9905/1519.*

Conseguentemente le predette formalità pregiudizievoli non gravano più sull'unità immobiliare trattata nella presente relazione.

L.3 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risulta unicamente il Permesso di Costruire n. 232 del 27 aprile 1931 (Protocollo n. 1931-1-10094) rilasciato per la sopraelevazione di due piani di preesistente fabbricato.

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità in quanto la costruzione e la sopraelevazione dell'edificio risalgono a data anteriore all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie).

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce parzialmente dall'unico progetto rinvenuto in quanto:

- i. è stato formato un piccolo balcone in corrispondenza della camera fronte strada;
- ii. il servizio igienico, al quale si accede dall'interno e non dall'esterno, è stato ampliato con parziale interessamento del ballatoio, la cui superficie prevista in progetto è stata conseguentemente ridotta;
- iii. è stato installato un cancello per regolare l'accesso al ballatoio, non previsto nell'originario progetto di costruzione;
- iv. sono state lievemente variate le quote geometriche dei locali.

La difformità di cui al numero i) è sanabile con presentazione di un progetto unitario da parte di tutti i proprietari in quanto la modifica di facciata²⁹ ha riguardato l'intero prospetto fronte strada dell'edificio.

Per le restanti difformità l'aggiudicatario dovrà provvedere a rivolgersi a professionista abilitato al fine di predisporre e presentare idonea pratica di sanatoria, con conseguente assunzione di tutti i costi (onorario professionale, oneri di legge, diritti di segreteria, sanzione) necessario al conseguimento della regolarità edilizia.

In conseguenza dell'aleatorietà delle varie procedure sopra esposte³⁰, lo scrivente terrà conto delle predette attività di regolarizzazione mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore stimato.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Torino l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 - Area

²⁹ Con inserimento di balconi ai vari piani del fabbricato.

³⁰ In termini di esatti costi per onorari professionali, sanzione da versare al Comune e costi da sostenere per le opere edilizie ed impiantistiche.

Normativa Misto M1, con indice di edificabilità fondiario di 1.00 mq/mq. Nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", l'immobile in esame ricade in Classe di stabilità "IIIb2b(P)" (aree parzialmente inondate ed attualmente inondabili) a moderata pericolosità ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

L.3 - DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è ubicata in zona periferica della città di Torino che sia l'O.M.I.³¹ che l'O.I.C.T.³² individuano come "Spina 3 Eurotorino", area a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

Come riportato dall'O.I.C.T. si tratta di un *"ambito definito in base ai progetti di trasformazione inerenti la Spina 3 del PRGC. L'ambito corrisponde al più vasto comparto di aree industriali dismesse della Spina Centrale e della città, localizzato a nord della zona centrale storica, è servito da importanti direttrici di traffico urbano, delimitato dalla linea ferroviaria ad est ed è attraversato dal fiume Dora (cfr. nuovo ponte via Livorno/via Orvieto). Il progetto prevede la sistemazione del Passante ferroviario, la riconfigurazione di alcuni importanti spazi pubblici a contorno di interventi a carattere residenziale, commerciale, terziario e religioso. Tra questi alcune recenti realizzazioni come l'Environment Park il Virtual Reality and Multi Media Park e l'edificazione della nuova Curia Metropolitana con la chiesa del Santo Volto hanno caratterizzato ulteriormente la zona"*.

³¹ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

³² Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

La zona dispone dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegata al tessuto cittadino sia attraverso assi viari di primaria importanza quali Corso Potenza e Via Pianezza, sia attraverso mezzi di trasporto pubblico.

Nella zona e nelle immediate vicinanze sono inoltre insediate varie attività commerciali costituite sia da negozi di vicinato, sia da strutture della media e grande distribuzione (Centro Commerciale Parco Dora, Pam, Carrefour), sia da discount (MD, Penny Market).

L'unità abitativa trattata nella presente relazione fa parte di un fabbricato privo di ascensore risalente alla prima metà del Novecento compreso tra Corso Potenza, Via Pianezza, Via Forlì ed il sottopasso Donat-Cattin, elevato a quattro piani fuori terra oltre piano interrato, realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai misti, facciate rifinite ad intonaco e tetto a falde.

L'unità abitativa, ubicata al piano terzo (4° fuori terra), ha accesso da un vano scala dotato di scale con pedate in graniglia di marmo, pianerottoli in marmette ringhiere in ferro; possiede le seguenti principali caratteristiche:

- accesso da ballatoio piastrellato;
- altezza utile cm 300 circa;
- porta di ingresso in alluminio con specchiature in vetro semplice;
- porta-finestra della camera con telai in legno e specchiature in vetro semplice, corredata di scuri interni e gelosie esterne, entrambi in legno;
- pavimenti in gres porcellanato;
- zona cottura parzialmente rivestita in ceramica;
- piccolo balcone fronte strada con pavimento in cls e ringhiera in ferro;

- bagno con pavimentazione rialzata in piastrelle di ceramica e parziali rivestimenti murali di analoga tipologia, suddiviso in una porzione interna al perimetro dell'alloggio con dimensioni di cm 110x100x260h circa ed una porzione in ampliamento con dimensioni di cm 120x90x185h circa, attrezzato con lavabo, vaso e doccia;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento/acqua calda autonomo alimentato da caldaia a gas Saunier Duval Semiatek e da piccolo boiler elettrico Regent;
- contatore gas in nicchia esterna;
- citofono.

L'unità immobiliare dispone di cantina al piano interrato.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione.

L.3 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 550,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'immobile.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 36 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 19.800,00$$

Richiamando i contenuti esposti al capitolo "L.3 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione, si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 15% per tenere conto dei costi correlati alla

regolarizzazione edilizia, con una stima finale di € (19.800,00 x 0,85) = € 16.830,00.

In ultimo, in considerazione del rapporto locativo tuttora in corso e della durata residua della locazione (3 anni e mezzo circa), si ritiene di applicare a quest'ultimo importo una riduzione del 2% per ciascun anno residuo (e quindi del 7%), pervenendo così ad un valore di € (16.830,00 x 0,93) = € 15.651,90.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare individuata come LOTTO N. 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.600,00

(euro quindicimilaseicento/00)

L.3 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.3 - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

Trattandosi di immobile di proprietà personale del fallito XXXXX Mario, la cessione è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

L.3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici (SICEE) si è appurato che l'Attestato di Prestazione

Energetica (APE) allegato al titolo di provenienza è stato annullato/invalidato e non è stato sostituito.

La Procedura provvederà alla predisposizione di nuovo APE successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento all'aggiudicatario, qualora il notaio incaricato ne ravvisi la necessità.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 4

L.4 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Corso Toscana n.ri 30/B e 32/A.

L.4 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale commerciale al piano terreno (1° f.t.) composto da negozio con piccolo soppalco accessibile tramite scala, retro e servizio igienico, oltre cantina pertinenziale al piano interrato³³, con superficie catastale di metri quadrati 81.

L.4 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1122 (*già 54*), particella numero 62 (*già 886*) subalterno 103 (*già 57*), corso Toscana n. 32 scala A piani S1-T, zona censuaria 2, categoria

³³ La cantina alla quale si fa riferimento nella presente relazione è quella raffigurata nella planimetria catastale ed individuabile attraverso le coerenze riportate nel titolo di provenienza al fallito e alla planimetria allegata al predetto titolo.

C/1, classe 1, consistenza metri quadrati 66, superficie catastale totale metri quadrati 81, rendita euro 787,39

ed è intestata a XXXXX Mario nato a Torino il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'attuale identificativo catastale discende da variazione della destinazione da ufficio a negozio registrata il 28 giugno 2011 - Pratica n. TO0498037 (numero 198836.1/2011), che sopprime il precedente identificativo: Foglio 1122, particella n. 62 subalterno 57 (v. oltre).

All'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 l'unità immobiliare era censita al Foglio 54, particella numero 886:

- subalterno 4, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 29;
- subalterno 3, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 37.

Quest'ultimo venne soppresso per frazionamento dal quale ebbe origine il nuovo subalterno 54 (Frazionamento dell'8 aprile 1993 in atti dall'8 settembre 1993 - n. 5486/1993).

In seguito il subalterno 54 venne soppresso e fuso con il subalterno 4 e mutò con quest'ultimo la destinazione da negozio ad ufficio, assumendo il subalterno 56 (Variazione del 12 febbraio 2003 - Pratica n. 109691 - numero 3361.1/2003).

In ultimo il subalterno 56 venne poi variato per accorpo di cantina sfuggita all'accertamento, assumendo il nuovo identificativo: Foglio 54, particella numero 886 subalterno 57 (Variazione del 10 aprile 2003 - Pratica numero 405688 - numero 11566.1/2003) che venne infine variato per modifica identificativo-allineamento mappe assumendo il nuovo identificativo: Foglio 1122, particella n. 62 subalterno 57 (Variazione del 21 giugno 2006 - Pratica numero TO0267881 - n. 133985.52/2006).

La rappresentazione grafica dei locali commerciali di cui alla planimetria catastale (ultima agli atti) è conforme a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, a meno di imprecisioni grafiche che non incidono sul classamento e sulla determinazione della relativa rendita catastale.

L.4 - COERENZE

Con riferimento all'allegato titolo di provenienza in capo al fallito, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- i locali del piano terreno: Corso Toscana, androncino di ingresso pedonale posto al civico numero 32 di Corso Toscana, vano ascensore, vano scala, cortile, proprietà *ZZZZZZZZ ZZZZZZZ* o aventi causa, androncino di ingresso pedonale posto al civico numero 30 di Corso Toscana;
- la cantina: corridoio comune, cantina distinta con il numero "42", sottosuolo cortile e locale distinto con il numero "60".

Il citato titolo specifica che la cantina è distinta con il numero "40" nella pianta del piano compresa nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

L.4 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare pervenne in piena proprietà a XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX³⁴, per acquisto da WWW WWW in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino del 15 dicembre 2018, repertorio numero 123170/54437, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 19 dicembre 2018 ai numeri 51803/36924.

³⁴ Il quale dichiarò in atto di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

XXXXX Mario è stato dichiarato fallito dal Tribunale Ordinario di Torino, quale socio illimitatamente responsabile della XXXXXX s.a.s. di XXXXX Mario & C., con Sentenza del 4 gennaio 2022.

L.4 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A WWW WWW (WWW, 4 ottobre 1953) l'immobile era pervenuto per acquisto dall'YYYYY YYYYY di WWW WWW & C. s.a.s. avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Silvana Castiglione di Torino del 15 aprile 2003, repertorio numero 55758/22950, registrato in Torino il 2 maggio 2003 al numero 3733³⁵ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 6 maggio 2003 ai numeri 19690/13008.

In capo alla YYYYY YYYYY s.a.s. (sede in Torino, c.f. WWWWWW) ³⁶ risultano:

- la trascrizione numeri 6341/4957 del 15 marzo 1985 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Rodolfo Chieco di Torino dell'11 marzo 1985, repertorio numero 11179/3558, con il quale la YYYYY YYYYY di ABABABAB e C. s.a.s. acquistò da ACACACACACAC vedova ADADAD una unità immobiliare al piano terreno (1° f.t.) composta di due vani e servizi nonché il vano di cantina al piano sotterraneo distinto con il numero "40" nella pianta del piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento condominiale, con la quota di 20/1000 di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato³⁷;

³⁵ Estremi di registrazione indicati nel titolo di provenienza al fallito.

³⁶ Repertoriata presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 come YYYYY YYYYY di ABABABABe C. s.a.s. (senza indicazione di sede e codice fiscale) e YYYYY YYYYY di WWW WWW & C. s.a.s. (senza indicazione di sede e con sede in Torino).

³⁷ Individuazioni catastali: Foglio 54 particella n. 886 subalterno 4.

- la trascrizione numeri 18871/12747 del 29 luglio 1993 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Rodolfo Chieco di Torino del 22 luglio 1993, repertorio numero 18285/5931, con il quale la YYYYYY YYYYYY di WWWWWW e C. acquistò da ZZZZZZZZ ZZZZZZZZ un vano ad uso negozio al piano terreno censito in Catasto Fabbricati al Foglio 54, particella numero 886 subalterno 54, con la quota di 14/1000 di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L.4 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dal titolo di provenienza in capo al fallito, il regolamento di condominio dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame venne depositato con atto ricevuto dal Notaio Sebastiano Dell'Arte di Collegno del 19 maggio 1962, repertorio numero 40165/3921, registrato in Rivoli il 2 luglio 1962 al numero 35 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 5 luglio 1962 ai numeri 27331/21714.

Si acclude alla presente relazione la copia di regolamento pervenuta in data 3 marzo 2023 dall'attuale Amministratore, unitamente a documentazione attestante l'importo delle spese di gestione ordinaria, con la precisazione che all'unità immobiliare trattata nella presente relazione compete una quota di 34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

L'Amministratore ha inoltre comunicato che le spese condominiali a carico della proprietà sono pari a 1.120 euro, quelle di riscaldamento sono pari a 970,00 euro e quelle straordinarie ammontano a 1.470,00 euro. Per queste ultime non ha fornito indicazioni sulla loro natura.

L.4 - STATO LOCATIVO

In relazione all'occupazione dei locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dal fallito XXXXX Mario.

Con messaggio di posta elettronica del 22 aprile 2022 l'Ufficio interpellato ha inviato documentazione ricomprendente varie interrogazioni di contratti, nessuno dei quali riferito all'unità immobiliare di cui trattasi, riferendo inoltre dell'esistenza di ulteriori contratti registrati a nome del fallito presso gli Uffici Territoriali di Moncalieri, Torino 3, Torino 4 e Susa.

Per quanto riguarda i restanti Uffici segnalati, non si è ritenuto di formulare richieste agli Uffici di Torino 3, Torino 4 e Susa in quanto gli anni di registrazione indicati sono anteriori alla data del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di trattazione.

La richiesta è stata pertanto rivolta al solo Ufficio Territoriale di Moncalieri, dal quale si è ricevuta l'interrogazione di contratti di locazioni riguardanti immobili di proprietà del fallito ubicati nel comune di Moncalieri.

Le chiavi dei locali al piano terreno sono a mani della Curatela e, ai fini estimativi, il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.4 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecarie espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto l'8 novembre 2023 sull'immobile risultano

gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate successivamente all'aggiudicazione con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) TRASCRIZIONE NUMERI 4899/3624 del 9 FEBBRAIO 2021 di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 15139/2020 notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Torino il 4 gennaio 2021 a favore del AEAEAEAEAEAEAEAEAEAEAEAEAE in Torino, codice fiscale AEAEAEAEAEAEAE, contro XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX.

2) TRASCRIZIONE NUMERI 17894/13220 del 27 APRILE 2022 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 5052/2021 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 4 gennaio 2022 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXX SAS DI XXXXX MARIO & C. E IN PROPRIO DI XXXXX MARIO, contro XXXXX Mario, nato a Torino il XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX.

Nota

Le formalità pregiudizievoli iscritte a favore di AF AF AF AF AF contro il precedente proprietario sono state cancellate nei seguenti modi:

- > *Iscrizione ipotecaria n.ri 9449/1694 del 25 febbraio 2004, successivamente cancellata totalmente in data 17 gennaio 2019 con Comunicazione n. 5888 del 17 dicembre 2018 (Protocollo comunicazione n. 603402 del 2018);*
- > *Iscrizione ipotecaria n.ri 313/60 del 3 gennaio 2007, successivamente cancellata totalmente in data 19 aprile 2019 con Comunicazione n. 1964 del 19 aprile 2019 (Protocollo comunicazione n. 157132 del 2019).*

Conseguentemente le predette formalità pregiudizievoli non gravano più

sull'unità immobiliare trattata nella presente relazione.

L.4 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- ✚ Licenza Edilizia n. 3821 del 17 settembre 1959 (Protocollo numero 1956-1-20290), rilasciata per la costruzione di “*edificio ad otto piani fuori terra normali ed uno arretrato*”;
- ✚ Licenza Edilizia n. 4226 del 27 ottobre 1961 (Protocollo numero 1961-1-11100), rilasciata per l'esecuzione di opere in variante al progetto di cui alla licenza edilizia sopra citata, consistenti in modifiche interne e di facciata e nella riduzione dello spessore di copro di fabbrica;
- ✚ Licenza di Abitabilità o occupazione n. 128 del 12 maggio 1964 (Protocollo n. 1963-2-10092);
- ✚ Autorizzazione Edilizia n. 2333 del 31 dicembre 1986 (Protocollo n. 1986-1-2987), rilasciata per la “*costruzione di soppalco mobile in locale uso commerciale*”;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 1996-9-5146 del 20 novembre 1996, presentata per “*demolizione di tramezzatura interna e riposizionamento della scala di accesso al soppalco esistente in uso a deposito*” (comunicazione di ultimazione lavori non rinvenuta);
- ✚ Relazione per opere interne (ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85) Protocollo n. 2002-9-17485 dell'11 dicembre 2002, presentata per lavori di spostamento della scala di accesso al soppalco e di

demolizione di “muriccio” divisorio.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce parzialmente dall'unico progetto rinvenuto in quanto:

- i. nel servizio igienico non è stato realizzato l'antibagno previsto sin dalla variante all'originario progetto di costruzione;
- ii. il soppalco è stato realizzato con superficie calpestabile maggiore (circa 0,70 mq) rispetto a quanto previsto nei progetti assentiti;
- iii. è stato realizzato un piccolo vano al di sotto della scala di accesso al soppalco.

L'aggiudicatario dovrà pertanto rivolgersi a professionista abilitato al fine di predisporre e presentare idonea pratica di sanatoria, con conseguente assunzione di tutti i costi (onorario professionale, oneri di legge, diritti di segreteria, sanzione) necessario al conseguimento della regolarità edilizia.

In conseguenza dell'aleatorietà delle varie procedure sopra esposte³⁸, lo scrivente terrà conto delle predette attività di regolarizzazione mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore stimato.

Si è infine riscontrato che la rappresentazione grafica della cantina contenuta nell'ultima planimetria catastale in atti differisce dal progetto di costruzione verosimilmente per varianti in corso d'opera non assentite da titolo abilitativo edilizio³⁹. L'alea circa la necessità di regolarizzare

³⁸ In termini di esatti costi per onorari professionali, sanzione da versare al Comune e costi da sostenere per le opere edilizie ed impiantistiche.

³⁹ Il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale in esame venne realizzato e dichiarato abitabile prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. “legge Bucalossi”). Anteriormente a quest'ultima norma, la legislazione nazionale non contemplava l'istituto della variante in corso d'opera, né distingueva tra variante lieve e variante sostanziale, né erano noti i concetti di difformità (totale e parziale) e variazione essenziale. Di fatto, prima del 1977 le varianti ai progetti già dotati di licenza edilizia venivano sovente realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori: di tali modifiche, spesso, l'Amministrazione prendeva atto dopo la conclusione della fase di edificazione, in occasione del sopralluogo previsto per il rilascio dell'abitabilità.

comunque tali difformità - qualora l'Amministrazione comunale ne manifesti l'esigenza - resta gravante sull'aggiudicatario il quale nulla potrà pretendere dalla Procedura in caso tale regolarizzazione comportasse la necessità di attività edilizie ed impiantistiche volte al ripristino di quanto licenziato. Di tale alea lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Torino l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 - Area Normativa Misto M1, con indice di edificabilità fondiario di 1.00 mq/mq.

L.4 - DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è ubicata in zona periferica della città di Torino che sia l'O.M.I.⁴⁰ che l'O.I.C.T.⁴¹ individuano come "Madonna di Campagna", area a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Come riportato dall'O.I.C.T. si tratta di un "*ambito urbano di carattere ambientale e documentario formatosi in seguito a consistenti presenze industriali, molte delle quali in fase di riconversione, con tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione*".

La zona dispone dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegata al tessuto cittadino sia attraverso assi viari di primaria importanza quali Corso Toscana e Corso Potenza, sia attraverso mezzi di trasporto pubblico.

⁴⁰ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

⁴¹ Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Il locale commerciale trattato nella presente relazione fa parte di un fabbricato servito da impianto ascensore risalente alla prima metà degli anni '60, elevato a otto piani fuori terra oltre ad un piano in arretramento e ad un piano interrato, realizzato con struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura tradizionale, solai misti, facciate principale rivestita in materiale lapideo al piano terreno e in cotto, mosaico ed intonaco ai piani superiori, tetto a falde.

Il locale dispone di due accessi da Corso Toscana tramite altrettante porte-vetrine e di un ingresso pedonale dal cortile condominiale; possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile cm 205÷415 circa;
- porta- vetrina n.c. 30/B in alluminio e vetrocamera, con luce di cm 265x260h circa, corredata di serranda metallica;
- porta- vetrina n.c. 32/A in ferro e vetro semplice, con luce di cm 260x260h circa, corredata di serranda metallica;
- porta-finestra lato cortile in legno e vetrocamera corredata di serranda metallica;
- pavimenti in piastrelle di materiale ceramico;
- controsoffitto in pannelli fonoassorbenti nel locale vendita;
- bagno pavimentato e parzialmente rivestito con piastrelle di materiale ceramico, attrezzato con vaso e lavabo e dotato di finestra con affaccio su cortile corredata di inferriate e serranda metallica;
- soppalco con superficie calpestabile di cm 420x380 circa⁴² ed altezza utile di cm 200 circa, accessibile da scala in legno e pavimentato in parquet laminato, dotato di piccola finestra con affaccio su cortile;
- impianti idrico e sanitario;

⁴² Oltre a piccola risega di cm 115x60 circa.

- impianto elettrico a canaline esterne corredato di interruttori magnetotermici differenziali;
- impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione del calore a mezzo caloriferi tradizionali corredati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

L'unità immobiliare dispone di cantina al piano interrato.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione.

L.4 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 700,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'immobile. Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 81 \times \text{€/mq } 700,00 = \quad \text{€ } 56.700,00$$

Richiamando i contenuti esposti al capitolo "L.4 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione, si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 10% per tenere conto dei costi correlati alla regolarizzazione edilizia e dell'alea derivante dalla effettiva realizzazione del piano cantine rispetto all'originario progetto di costruzione, con una stima finale di € (56.700,00 x 0,90) = € 51.030,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare individuata come LOTTO N. 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 51.000,00
(euro cinquantunomila/00)

L.4 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.4 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Trattandosi di immobile di proprietà personale del fallito XXXXX Mario, la cessione è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

L.4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici (SICEE) si è appurato che l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) allegato al titolo di provenienza è stato annullato/invalidato e non è stato sostituito.

La Procedura provvederà alla predisposizione di nuovo attestato (ora denominato Attestato di Prestazione Energetica - APE) successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento all'aggiudicatario, qualora il notaio incaricato ne ravvisi la necessità.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Ispezioni ipotecarie in capo al fallito.
- Duplo nota per trascrizione sentenza di fallimento.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.

- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate.

LOTTO N. 1

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale.
- Titolo di provenienza in capo al fallito.
- Ispezioni ipotecarie in capo a dante causa/precedenti proprietari.
- Documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio.
- Documentazione edilizia.
- Estratto urbanistico.

LOTTO N. 2

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale.
- Titolo di provenienza in capo al fallito.
- Ispezioni ipotecarie in capo a dante causa/precedenti proprietari.
- Documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio.
- Copia contratto di locazione e ricevuta di registrazione.
- Stralcio progetto pratica Prot. n. 1950-1-40482.
- Estratto urbanistico.

LOTTO N. 3

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.

- Visura catastale.
- Titolo di provenienza in capo al fallito.
- Ispezioni ipotecarie in capo a dante causa/precedenti proprietari.
- Documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio.
- Documentazione edilizia.
- Estratto urbanistico.

LOTTO N. 4

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale.
- Titolo di provenienza in capo al fallito.
- Ispezioni ipotecarie in capo a dante causa/precedenti proprietari.
- Documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio.
- Documentazione edilizia.
- Estratto urbanistico.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 9 novembre 2023

Il Perito