

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Fallimento n° 68/2015

XXXXX XXXXX s.r.l.
in liquidazione

G.D.: Dott.ssa Cecilia MARINO

Curatore: Dott. Andrea GINO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UN'UNITA' ABITATIVA
SITA NEL COMUNE DI MONDOVI' (CN)**

INCARICO

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

Preliminarmente lo scrivente ha effettuato ricerche ipotecarie su tutto il territorio nazionale, accertando che la società fallita è repertoriata presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì; presso quest'ultimo Ufficio ha poi acquisito tutte le trascrizioni ritenute di interesse appurando che la società è proprietaria di unità abitative e di locali autorimessa siti nel Comune di Narzole (CN), nonché di un'unità abitativa sita nel Comune di Mondovì (CN).

Delle risultanze dei predetti accertamenti è stata resa edotta la Curatela con specifica relazione illustrativa.

All'esito di quanto accertato lo scrivente ha provveduto a:

- espletare accertamenti presso il Catasto di Cuneo, con acquisizione di visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie delle entità immobiliari;
- sono state espletate ispezioni ipotecarie sui danti causa della società fallita presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì;
- predisporre la trascrizione della Sentenza di Fallimento;
- acquisire copia di titoli di proprietà oltre a contratti preliminari di compravendita presso il Notaio Massimo Martinelli di Cuneo;
- acquisire copia del Regolamento di Condominio presso l'attuale Amministratore;
- acquisire, per il tramite dell'Agenzia delle Entrate di Alba, copia dei contratti di locazione delle entità immobiliari;
- espletare verifiche edilizie ed urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole;
- espletare verifiche edilizie ed urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì.

Al completamento degli accertamenti documentali, sono stati espletati i sopralluoghi:

- su tutte le entità immobiliari in Narzole, per le quali lo scrivente ha depositato perizia in data 07.01.2016;
- sull'unità abitativa in Mondovì, per la quale ha effettuato tentativi di sopralluogo in data 22.07.2015 (visione esterna) ed in data 09.02.2016 (visione attraverso aperture esterne).

Tenuto anche conto delle modalità di cessione con Decreto di Trasferimento (e non con atto Notarile) gli accertamenti espletati sono stati ritenuti, anche dalla Curatela, sufficienti a procedere con la predisposizione della presente relazione peritale.

Completati gli accertamenti documentali ed espletati i sopralluoghi sull'immobile in Mondovì, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Mondovì - Condominio "Palazzo Rinchiuso" - Via del Rinchiuso n. 6/A (*già n.ri 10 e 11*) - Piano terreno (1° f.t.).

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo con tipologia di monocamera composta da ingresso, soggiorno-cucina e bagno, il tutto su distinti livelli, con superficie commerciale di mq 56.

La suddetta superficie è stata desunta da visura catastale ed è stata conteggiata dal Catasto secondo i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, computando i muri interni per intero, i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50 ed in muri in comunione per metà fino ad uno spessore massimo di cm 25.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Mondovì con il

seguente identificativo catastale:

Foglio 92, particella n. 614 sub 11, via del Rinchioso n. 31 [rectius: 6/A], categoria A/3, classe 1, vani 2.5, rendita € 129,11, in forza di Variazione n. C00944.1/1998 del 18.11.1998 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione ed è intestata alla società XXXXX XXXXX s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXX, proprietaria per 1/1.

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità abitativa non raffigura correttamente lo stato di fatto, realizzato - per quanto è stato possibile accertare nel corso dei rilievi peritali - in conformità al progetto messo a disposizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mondovì.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

Nella mappa catastale, di cui si allega estratto, il fabbricato racchiudente l'unità abitativa in esame è distinto con la particella n. 614 del Foglio 92.

- COERENZE

Con riferimento al titolo di provenienza in capo alla società fallita, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: alloggio sub 9 di proprietà Ambrosio Andreino, via Rinchioso, atrio comune a due lati e alloggio sub 10 a più lati di proprietà società AAAAA AAAAA AAAAA - AAA s.r.l., salvi per tutti gli aventi causa.

Con riferimento alla pianta del piano terra allegata al Regolamento di Condominio, l'unità immobiliare, distinta con la lettera "C", presenta le seguenti coerenze: Via del Rinchioso, unità immobiliare "A", passaggio

con distacco da Via del Rinchiuso, terrapieno e unità immobiliare "B".

Si evidenzia che l'atrio comune indicato nel titolo di provenienza è in realtà l'ingresso esclusivo all'unità abitativa in esame.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Da visura storica acquisita presso la CCIAA di Torino, risulta che la società XXXXX XXXXX venne costituita in data 14.09.2000 nella forma sociale di S.p.A. con unico socio e venne iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Torino (provenienza da Cuneo) in data 21.05.2014 con il numero XXXXXXXX.

Dati societari:

- sede in Torino, C.so XX XXXX X (già XXXX - Via XXXX XXXX);
- codice fiscale e partita IVA XXXXXXXX;
- numero REA TO-XXXXX (provenienza: CN-XXXXX).

L'unità immobiliare trattata nella presente relazione pervenne alla società XXXXX XXXXX, in allora nella forma sociale di S.p.A. con unico socio e con sede in Cuneo, per acquisto daBBBBB BBBBB, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Martinelli di Fossano del 26.02.2001, rep. 134627/20119, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 23.03.2001 ai numeri 1992/1599.

Successivamente:

- con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino del 05.02.2014, repertorio n. 34831/17540, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 10.03.2014 ai numeri 1278/1048 la società si trasformò in s.r.l.;
- con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino del 17.04.2014, repertorio n. 35316/17707, registrato in Torino il 16.05.2014 al n. 5208 serie 1T e

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 19.05.2014 ai numeri 2877/2361 la società XXXXX XXXXX s.r.l. trasferì la sede sociale a Torino;

- con atto del Notaio Gabriele Gili di Torino in data 09.09.2014, rep. 1471, registrato in Torino l'11.09.2014 al n. 7624 la società venne posta in liquidazione, con nomina di CCCCC CCCCC (CCCCC, 01.11.1950) quale liquidatore, poi sostituito da DDDDD DDDDD (DDDDD, 19.07.1968).

La XXXXX XXXXX s.r.l. in liquidazione è stata infine dichiarata fallita dal Tribunale Ordinario di Torino con Sentenza del 10.03.2015.

- VINCOLI/CONDIZIONI/DIRITTI REALI

Dal titolo di provenienza in capo alla società fallita si rileva quanto segue:
"dichiarano gli stipulanti [BBBBB BBBB e XXXXX XXXXX S.p.A.] che i descritti immobili sono dedotti [...] a regime di condominio, ovvero con la proporzionale caratura di comproprietà delle cose comuni, e sotto il vincolo dell'onere per la contribuzione alle spese e dell'osservanza delle norme tutte, anche regolamentari, relative all'attuazione del comparto edificatorio, che la parte acquirente [XXXXX XXXXX S.p.A.] dichiara di voler accettare per sè ed aventi causa.

Per patto espresso:

a. la vendita è comprensiva della quota condominiale di comproprietà dei beni comuni non censibili designati catastalmente come segue:

f. 9 n. 614/6 ubicazione Via Rinchiuso n. 9 p. T - atrio comune ai subalterni 10 et 11;

e, per quanto di ragione, in conformità del titolo di provenienza:

f. 9 n. 614/7 ubicazione Via Rinchioso n. 9 p. 1-2-3 - vano scala comune ai subb. 12 - 13 - 16 - 17 - 20 - 21,

f. 9 n. 614/8 ubicazione Via Rinchioso n. 9 p. 1-2-3 - vano scala comune ai subb. 14 - 15 - 18 - 19 - 22.

b. La società acquirente [XXXXXX XXXXXX S.p.A.] subentra alla parte venditrice nel mandato conferito da questa all'originario dante causa società 'AAAAA AAAAA AAAAA - AAA S.r.l.' con sede in Cuneo, per redazione e deposito del Regolamento di condominio, alle condizioni e con le facoltà tutte risultanti dal citato atto di provenienza rogito Maccagno, del quale la parte acquirente dichiara di avere avuto testuale comunicazione, interamente accettandolo".

Dalla nota per trascrizione del citato rogito Maccagno (v. infra), si rileva che "la parte acquirente [BBBBB BBBBB] conferisce speciale mandato e procura alla società venditrice [AAAAA AAAAA AAAAA - AAA s.r.l.] e per essa al suo legale rappresentante affinché possa:

- procedere alla redazione del regolamento di condominio, che definirà i rapporti fra i singoli condomini e la comunità di essi, con annesse planimetrie e tabelle millesimali di proprietà e riparto spese, inerente il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare qui compravenduta [cioè quella in esame] fa parte con espresso accordo che alla società venditrice è riservato il diritto di redigere il detto regolamento a suo insindacabile esclusivo giudizio, con ampia facoltà di costituire le necessarie e anche solo opportune servitù attive e passive e deroghe di ogni genere, e stabilendo le quote di partecipazione alle spese comuni;*
- procedere al regolare deposito mediante atto notarile del detto regolamento con tutti i suoi annessi, con conseguente trascrizione presso*

la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Pertanto alla società venditrice, e per essa al suo legale rappresentante, sono state conferite tutte le più ampie facoltà per il migliore e completo espletamento del suddetto mandato, con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge, da esaurire in unico contesto, escluso ogni conflitto di interessi ai sensi dell'articolo 1394 Codice Civile, e in ogni caso, con la espressa autorizzazione di cui all'articolo 1395 Codice Civile.

Tutte le spese inerenti la stesura del regolamento di condominio, nonché quelle di deposito, trascrizione, eccetera saranno a carico della società venditrice".

Risulta da ispezione ipotecaria in capo alla società AAAAA AAAAA AAAAA - AAA s.r.l. che il Regolamento di Condominio venne depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 20.07.2001, rep. 79576/23677, registrato in Mondovì l'08.08.2001 al n. 1542 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 03.05.2002 ai numeri 3034/2387, di cui si allega copia conforme rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cuneo (v. infra).

Per i vincoli di natura urbanistica si rimanda al capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A BBBB BBBB (BBBB, 19.06.1962) l'unità immobiliare era pervenuta dalla società AAAAA AAAAA AAAAA s.r.l., con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 14.10.1999, rep. 70920/20380, registrato in Mondovì il 09.11.1999 al n. 2676 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì

il 16.10.1999 ai numeri 6761/5249.

Alla AAAAA AAAAA AAAAA - AAA s.r.l. (sede in Cuneo, c.f. AAAAAAA) il fabbricato racchiudente l'unità immobiliare in esame, nello stato antecedente la ristrutturazione, era pervenuto dalla EEEEEEE EE s.r.l., con atto di compravendita a rogito Notaio Ivo Grosso di Cuneo del 01.04.1998, rep. 66924/9904, registrato in Cuneo il 20.04.1998 al n. 957 serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì l'08.04.1998 ai numeri 2111/1762.

Alla EEEEEEE EE s.r.l. (sede in Cuneo, c.f. EEEEEEE) il suddetto fabbricato era pervenuto con verbale di assemblea societaria a rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 30.01.1996, rep. 25327, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 21.03.1996 ai numeri 1980/1552, con il quale venne variazione la precedente denominazione FFFFF FFFFF F FFF s.r.l. (stesso codice fiscale) e venne trasferita la sede sociale da Mondovì a Cuneo.

La FFFFF FFFFF F FFF s.r.l. aveva acquistato il fabbricato in data anteriore al ventennio, e precisamente dalla GGGGG GGGGG s.r.l. (sede in Milano, c.f. GGGGGGG) con atto a rogito Notaio Birone del 31.01.1995, rep. 23698, registrato in Mondovì il 17.02.1995 al n. 572 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 04.02.1995 ai numeri 767/610.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio del fabbricato racchiudente l'unità abitativa in esame venne depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 20.07.2001, rep. 79576/23677, registrato in Mondovì l'08.08.2001 al n. 1542 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

di Mondovì il 03.05.2002 ai numeri 3034/2387, di cui si allega copia conforme rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cuneo.

Il Condominio, denominato "Palazzo Rinchiuso" è ubicato in Mondovì - Via Rinchiuso (o via del Rinchiuso) n.ri 6 - 6/A - 6/B - 8 - 8/A - 8/B e comprende le aree e gli insistenti fabbricati oggi distinti al N.C.T. Foglio 92, particella n. 614. Come indicato nel Regolamento *"le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino obblighi e diritti risultanti dagli atti di acquisto delle aree sulle quali è stata edificata la Residenza, nonchè i diritti di ogni Acquirente-Condomino risultante negli atti di compravendita delle singole unità e/o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale"*.

All'unità immobiliare in esame, distinta con la lettera "C" nella pianta del piano terra allegata al Regolamento, spetta una quota di 79/1000, secondo quanto rilevabile dalla Tabella millesimale contenuta nel predetto Regolamento.

Nulla lo scrivente può riferire in merito alle spese di gestione e ad eventuali debiti della società fallita nei confronti del Condominio, non avendo potuto reperire il nominativo dell'amministratore.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Negli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Mondovì, a tutto l'11.02.2016 sull'unità immobiliare di cui trattasi risulta gravare la seguente formalità pregiudizievole da cancellare, con costi (onorari professionali e tributi ipotecari dovuti per legge) a carico dell'aggiudicatario: **TRASCRIZIONE N.RI 4872/3968 del 04.08.2015 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 70/2015 emessa dal Tribunale di**

Torino il 10.03.2015, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXX XXXXX s.r.l. in liquidazione, contro XXXXX XXXXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Nel corso dei sopralluoghi peritali, lo scrivente ha constatato che l'unità immobiliare versa in stato di abbandono.

Nessun titolo di occupazione (contratto di locazione o di comodato) è stato segnalato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Alba alla quale è stata rivolta specifica richiesta.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mondovì ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- > Concessione Edilizia n. 134 del 25.09.1998, rilasciata alla società AAAAA AAAAA AAAAA AAA s.r.l. per "*ristrutturazione edilizia con parziale mutamento d'uso*" del fabbricato racchiudente l'unità abitativa in esame;
- > Autorizzazione Edilizia n. 8 del 23.01.2001, rilasciata alla AAAAA AAAAA AAAAA AAA s.r.l. per "*varianti in corso d'opera*".

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità ed il tecnico preposto non ha fornito alcuna circostanziata indicazione su eventuali richieste inoltrate per ottenere il documento.

Per quanto è stato possibile rilevare all'atto dei sopralluoghi, la conformità

dell'unità immobiliare rispecchia il progetto di cui alla citata Autorizzazione Edilizia n. 8/2001.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente P.R.G.C. - Variante Parziale n. 21 il fabbricato racchiudente l'unità abitativa in esame ricade in Zona urbanistica IUA 3721 (Insediamenti Urbani aventi carattere ambientale) ed è sottoposto a vincolo di facciata di tipo B del vincolo paesaggistico di cui all'142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (aree Galasso).

- DESCRIZIONE

L'entità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del comune di Mondovì, all'interno della "corona intercludente la zona B1" (fonte: Agenzia delle Entrate - OMI), posta a ridosso del nucleo centrale cittadino con il quale è collegato attraverso il Ponte della Madonnina sul fiume Ellero.

La zona è caratterizzata da difficoltà di sosta su suolo pubblico.

Si colloca al piano terreno di un fabbricato residenziale di non recente realizzazione elevato a quattro piani fuori terra, ristrutturato nei primi anni '2000, caratterizzato da struttura portante, tamponamenti ed orizzontamenti in muratura, rivestimenti ad intonaco tinteggiato (in doppia tinta) e tetto in legno a falde con copertura in coppi.

Dall'esame dell'ultimo progetto depositato presso il Comune di Mondovì e per quanto è stato possibile visionare dall'esterno attraverso le due finestre prospicienti Via del Rinchioso ed il sopraluce della porta di ingresso, l'entità immobiliare dispone di un unico affaccio ed è articolata in una monocamera collegata tramite scale interna con bagno posto e zona ingresso, entrambi posti ad un livello inferiore .

All'atto del sopralluogo sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

- porta di ingresso in legno con sopra luce in vetro protetto da inferriata;
- pavimenti in piastrelle monocottura;
- locali intonacati e tinteggiati;
- locale principale con soffitto a volta;
- serramenti esterni in legno con aperture a vasistas, dotati di specchiautre in vetrocamera ed inferriate e privi di elementi oscuranti;
- impianto elettrico sottotraccia.

Si presumono esistenti gli impianti idrico ed igienico-sanitario.

Nessuna indicazione è stata rinvenuta in merito all'impianto di riscaldamento.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'unità abitativa adottato un criterio di stima sintetico comparativo.

Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima dell'unità immobiliare, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura.

Nell'affrontare la stima lo scrivente ha tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso di specie, tra cui in positivo:

- l'ubicazione rispetto al concentrico comunale;
- i recenti interventi di ristrutturazione del fabbricato;
- la pezzatura dell'unità immobiliare.

Per contro, ha ritenuto negativamente influenti sul valore:

- la necessità di dotare il portoncino di accesso di nuove serratura;
- le difficoltà di sosta su suolo pubblico;
- l'ubicazione al piano terreno;
- l'affaccio su una sola aria su strada stretta;
- la mancanza di cantina o soffitta pertinenziali;
- il mediocre stato di manutenzione dei locali aggravato anche dal perdurare di assenza di occupazione;
- i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la predisposizione di pratica di variazione catastale;
- i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'ottenimento del Certificato di Agibilità;
- l'alea correlata agli eventuali costi per spese condominiali a carico dell'entità immobiliare.

L'analisi di tutti i fattori ritenuti incidenti ha condotto lo scrivente ad individuare in €/mq 800,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 56 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 44.800,00$$

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa sita in Mondovì - Via del Rinchioso n. 6/A viene dallo scrivente determinato in

€ 45.000,00

(euro quarantacinquemila/00)

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita dell'unità immobiliare,

lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

- CONFORMITA' 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.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche espletate presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riguardanti l'immobile.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 26 febbraio 2016

Il Perito
(Ing. Marco Crepaldi)

ELENCO ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa.
- Visura catastale.
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni catastali.
- Planimetria catastale.
- Ispezioni ipotecarie Conservatoria dei RR.II. di Mondovì.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Copia conforme Regolamento di Condominio.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣