

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

Presidente dott.ssa Maurizia GIUSTA

Liquidazione Controllata RG 77/2024+78/2024 del 2024 di xxxx

Lotto Unico

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Alloggio per civile abitazione e locale autorimessa

Via Giovanni Cena n. 17 sc. A e nr. 15 – Caselle Torinese (To)

Curatore: dott. Alessandro CONTE



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni dall'Ill.mo Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI



Foto interna dimostrativa non in scala

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
 - 2) estratto conservatoria dei registri;
 - 3) estratto planimetrico;
 - 4) atto di compravendita;
 - 5) documentazione fotografica;
 - 6) stralcio comunale.
-



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

In comune di Caselle Torinese, locali facenti parte della casa elevata a tre piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 17 di via Giovanni Cena, e precisamente, nel fabbricato A, Lotto primo:

- al piano secondo: unità immobiliare ad uso abitazione con ingresso dalla scala A del civico 17, risultante distinto con la sigla A.7, composto da una camera, soggiorno con angolo cottura e servizi con le relative dipendenze salvo se altre; coerente con alloggio A.8, pianerottolo, vano scala, area condominiale a due lati salvo se altre;
- al piano sottotetto: locale deposito distinto con la sigla SA.7 collegato da scala interna all'alloggio sottostante salvo se altre; coerente con locale deposito SA.8, scala, locale SA9 area condominiale a due lati salvo se altre;
- al piano interrato: cantina risultante distinta con la sigla C.4 salvo se altre; coerente con disimpegno comune, altra cantina e terrapieno salvo se altre;
- al piano interrato: un locale uso autorimessa risultante distinto con il numero 5 salvo se altre; coerente con area di manovra, autorimessa 6, cantina C.4, autorimessa 4 salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Caselle Torinese al:

- ⊆ Foglio 24, Particella 757, subalterno 32, via Giovanni Cena n. 17, piano S1-2-3, cat. A/2, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 86mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 86mq, r.c. 441,57 euro, correttamente intestata a xxxx in comunione dei beni con xxxx – quota piena proprietà pari al mezzo ciascuno in comunione dei beni;
- ⊆ Foglio 24, Particella 757, subalterno 10, via Giovanni Cena n. 15, piano S1, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 15mq, Superficie Catastale 16mq, r.c. 77,47 euro, correttamente intestata a xxx

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

in comunione dei beni con xxx – quota piena proprietà pari al mezzo ciascuno in comunione dei beni;

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in comunione dei beni in capo ai signori a xxxx in forza di atto di compravendita a rogito notaio Pierangelo MARTUCCI del 26 maggio 2008, rep. 75176, racc. 26246 debitamente registrato e trascritto in data 13.06.2008 ai nn. 28640/18388.

Provenienza all'atto notaio MARTUCCI (dante causa xxx in) per atto di compravendita a rogito notaio Paolo REVIGLIONE del 08 maggio 2003, rep. 10192/7591 debitamente registrato in data il 19 maggio 2003 al n. 3458;

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 26.03.2025 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Sentenza di apertura della liquidazione controllata trascritta in data 21.03.2025 ai numeri 11445/8572 a favore della massa dei creditori di xxxx contro i soggetti sopra indicati;
- ≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta in data 13.06.2008 ai numeri 28641/6090 (€ 195.000,00) a favore di xxx con sede in Milano (MI) portante il cf xxxx contro i soggetti sopra indicati.

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

Osservazione: con annotamento di surroga del 26.10.2010 ai nn. 42776/6406 il mutuo passava in capo alla xxxx con sede a xxx.

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ

Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli di provenienza sopra citati che si intendono integralmente richiamati e trascritti.

In particolare si richiama:

- la convenzione edilizia ed urbanistica a rogito notaio Paolo REVIGLIONE di Torino in data 28 settembre 2001, rep. 7687/5571 di repertorio, registrata a Torino il 5 ottobre 2001 al nr. 4172;
- l'atto di costituzione di servitù a rogito notaio Paolo REVIGLIONE di Torino in data 07 maggio 2003, rep. 10175/7576;
- l'atto di costituzione di servitù pedonale e carraia a rogito notaio Paolo REVIGLIONE di Torino in data 30 dicembre 2003, rep. 11429;
- l'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito per la posa di sotto servizi a favore del comune di Caselle T.se a rogito notaio Paolo REVIGLIONE di Torino in data 01 aprile 2004, rep. 11859;

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Paolo REVIGLIONE in data 07 maggio 2003 rep. 10176, racc. 7577. In ogni caso si intendono validi, oltre al contenuto della regolamentazione, tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dei soggetti infra identificati senza titolo opponibile alla procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra.

La facciata è mattoni a vista; le strutture verticali sono in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, completamente difforme dalla concessione edilizia, con ingresso da portoncino blindato su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono in legno senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con ACS integrato nella caldaia. Stato manutentivo corrente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione reperita il bene è dotato di certificato Ape nr 13/2014 in data 16 ottobre 2014 in classe G.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 laddove lo stato di fatto è completamente difforme dall'elaborato grafico.



DIVISIBILITA'

Configurazione, distribuzione interna delle superfici, tipologia costruttiva e caratteristiche intrinseche non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare evidente pregiudizio al valore dell'intero compendio, e pertanto si ritiene imprescindibile la vendita in lotto unico.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Caselle Torinese è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione e, precisamente mediante:

- ⊆ PdC n. 9546/7999 in data 28 gennaio 2002 e successiva variante prot. 5604 del 25.03.2002;
- ⊆ Risulta richiesta l'agibilità in data 01.08.2007;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto rileva la completa difformità tra lo stato approvato e quanto rilevato in loco e in particolare la diversa distribuzione interna dei vani per mancanza del locale antibagno al piano secondo e l'utilizzo ai fini residenziali del locale sottotetto destinato a deposito.

In merito alla procedura di regolarizzazione del bene si segnala che le zone uso deposito del sottotetto dovranno tassativamente essere ripristinate a carico del futuro compratore. Quanto al piano inferiore è sufficiente, previo raggiungimento delle condizioni di regolarità edilizia, presentare una Cila in sanatoria con la spesa di non meno di euro 1.500,00 oltre accessori e sanzioni.

Quanto al locale cantina che risulta accorpato al locale autorimessa si precisa che dovrà procedere al ripristino trattandosi di abuso insanabile.

SPESE CONDOMINIALI

Il bene è soggetto a regime condominiale e, pertanto, anche al versamento delle spese derivanti dall'utilizzo della cosa comune.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:



Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

- ≡ Superficie alloggio 84mq;
- ≡ $84,00\text{mq} \times 1.300,00\text{€/mq} = 109.200,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3$ **euro 96.581,94 arrotondato a euro 97.000,00**
- ≡ Superficie autorimessa 15mq;
- ≡ $15,00\text{mq} \times 1.000,00\text{€/mq} =$ **15.000,00 euro**

Sommano euro **112.000,00**

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

Torino, 07 agosto 2025

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

