

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Procedure Concorsuali

Giudice dott. Stefano MIGLIETTA

Liquidazione Giudiziale RG 287/2024

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Lotto Unico

Via Corte d'Appello n. 7 – Torino (To)

Curatore: avv. Ilenia MAZZEO

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 dall'Ill.mo dal Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI



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.

In comune di Torino, nel complesso immobiliare sito in via Garibaldi n. 18, via Bellezia n.ri 5-5G e via Corte d'Appello n. 7 costituito da terreno con entrostanti fabbricati a più piani fuori terra e piano sotterraneo, oltre ad autosilos meccanizzato a più piani interrati e, precisamente, nel fabbricato di via Corte d'Appello n. 7, unità immobiliare uso negozio con fronte su via Corte d'Appello, distinta con la sigla "PT3", articolantesi ai piani terreno e interrato tra loro collegati da scala interna così composta:

⊆ al piano terreno: locale con retro coerente con via Corte d'Appello, galleria pedonale, cortile e unità "PT2" salvo se altre;

⊆ al piano interrato: magazzino e servizio coerente con sottosuolo del cortile, magazzino "PT4" e corridoio comune a due lati salvo se altre;

Osservazione: si precisa che il bene è stato oggetto di lavori di ristrutturazione totale trasformando il bene da negozio ad alloggio così formato: al piano interrato locale deposito, al piano terra camera, cucina due bagni, scala di collegamento al piano soppalco un locale ripostiglio.

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al:

⊆ Foglio 1245, Particella 378, subalterno 1, via Corte d'Appello n. 7, piano T-S1, cat. C/1, zona censuaria 1, classe 10, consistenza 72mq, Superficie Catastale 115mq, r.c. 3.275,99 euro, correttamente intestata a ***** per la piena proprietà;

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo alla società ***** in forza di atto di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Torino, in data 15 novembre 2018, repertorio n. 20/2012, debitamente registrato all'Agenzia delle Entrate, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22 novembre 2018 ai numeri 47141/33514.

Provenienza al decreto di Trasferimento sopra indicato: atto di compravendita a rogito notaio Felice Rossi in data 27 dicembre 2004 rep. 49124/16044, registrato a Torino in data 11 gennaio 2005 al n. 293 e trascritto in data 12 gennaio 2005 ai nn. 937/616

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 12.02.2026 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in data 13.11.2024 ai numeri 45944/35652 a favore della massa dei creditori della liquidazione Giudiziale ***** contro ***** infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale iscritta in data 26.07.2023 ai numeri 33376/4606 (€ 1.173.575,62) a favore ***** contro ***** infra identificato per la piena proprietà;

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 atti di provenienza che si intendono integralmente richiamate e trascritte. Ai fini urbanistici si segnala che vi sono ricompresi tutti gli eventuali vincoli indicati nell'attuale PRGC nonché da formale vincolo in capo alla Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici di Torino con note del 14 settembre 1987 e del 23 ottobre 1987 comunicando che il fabbricato di via Garibaldi 18 è sottoposto a vincolo storico-artistico ex art. 4 della legge primo giugno 1939 n. 1089.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Felice ROSSI in data 16 dicembre 1998, rep. 42417 registrata in data 30 dicembre 1998 al n. 8667. Viene, inoltre, richiamato l'atto di costituzione del Consorzio a rogito Flavia PESCE MATTIOLI in data 17 novembre 1997, rep. 35893 debitamente registrato a Torino il 21 novembre 1997 al n. 30826.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il compendio risultava nella disponibilità della procedura avendo il conduttore riconsegnato le chiavi al curatore.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantina. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio e portone in metallo dotato di impianto citofonico.

L'unità immobiliare staggiata presenta l'ingresso dalla via pubblica e dal cortile interno. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra. La facciata è in mattoni e pietre intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in muratura portante, gli orizzontamenti a voltino. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in metallo su strada, 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 di nuova generazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a pompa di calore; l'impianto sanitario con boiler a gas è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di APE e, pertanto, il costo di rilascio è pari a non meno di euro 350,00 oltre oneri di legge.

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 la rappresentazione grafica di un locale commerciale è stata superata dallo stato di fatto ad uso abitativo.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al settembre 1967. Sono state reperite le seguenti concessioni:

- Concessione 325/93 del 07.05.1993;
- Concessione 55/94 del 14.02.1994;
- Concessione 143/94 del 16.03.1994;
- Concessione 691 del 29.11.1995;
- Concessione 108/96 del 14.03.1996;
- Concessione 471/96 del 07.06.1996;

- Concessione 198/97 del 27.05.1997;
- Concessione 357/97 del 21.07.1997;
- Concessione 688/97 del 17.12.1997;
- Concessione 40/98 del 30.01.1998;
- Concessione 238/98 del 02.04.1998;
- Scia per cambio di destinazione d'uso da negozio a abitazione al nr 9_13072_2019 ora sospesa per integrazione documentale.

Segnatamente il comune ha sospeso la SCIA (e non ancora revocata per inattività) per alcune integrazioni, tra cui:

- Integrazioni delle planimetrie con opportune diciture;
- Verifica dei conteggi;
- Schema grafico delle sovrapposizioni delle superfici soggette a slp ed indicazione altezza media;
- Valutazione previsionale del rispetto dei requisiti acustici;
- Documentazione inerente il rispetto dei requisiti energetico-ambientali;
- Assenso condominiale al cambio di destinazione d'uso.

Il tutto come meglio specificato nel relativo documento disponibile alla visione presso gli uffici del curatore.

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente perito rileva che il cambio di destinazione d'uso risulta sospeso per cui, attualmente, l'immobile è complessivamente irregolare nel suo insieme e dunque non è proceduto a verifiche di corrispondenza tra il titolo proposto e lo stato di fatto.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica appare necessario procedere con la presentazione della documentazione richiesta nel presupposto che la pratica non venga diniegata per inerzia della parte. A quel punto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà depositare nuova pratica sostenendo *ex novo* i costi già contabilizzati.

In merito ai costi lo scrivente ipotizza un costo complessivo di non meno di euro 5.000,00 oltre accessori e sanzioni.

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 di "valore d'uso", 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:

- ≡ Superficie catastale locale commerciale 115mq;
- ≡ Valore d'uso euro 300.000,00

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.

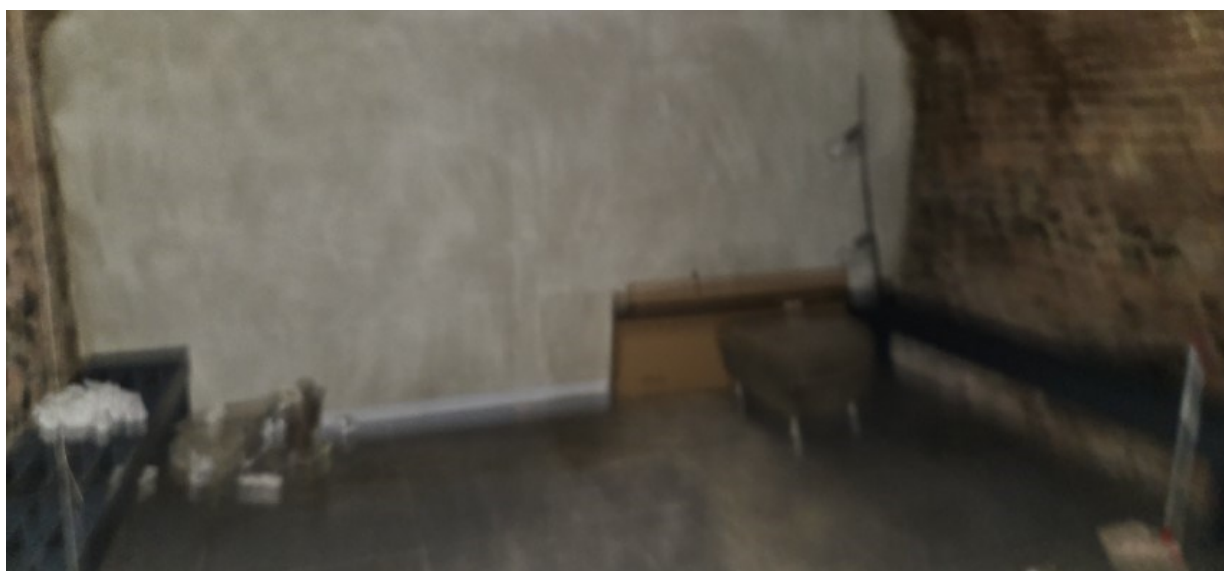
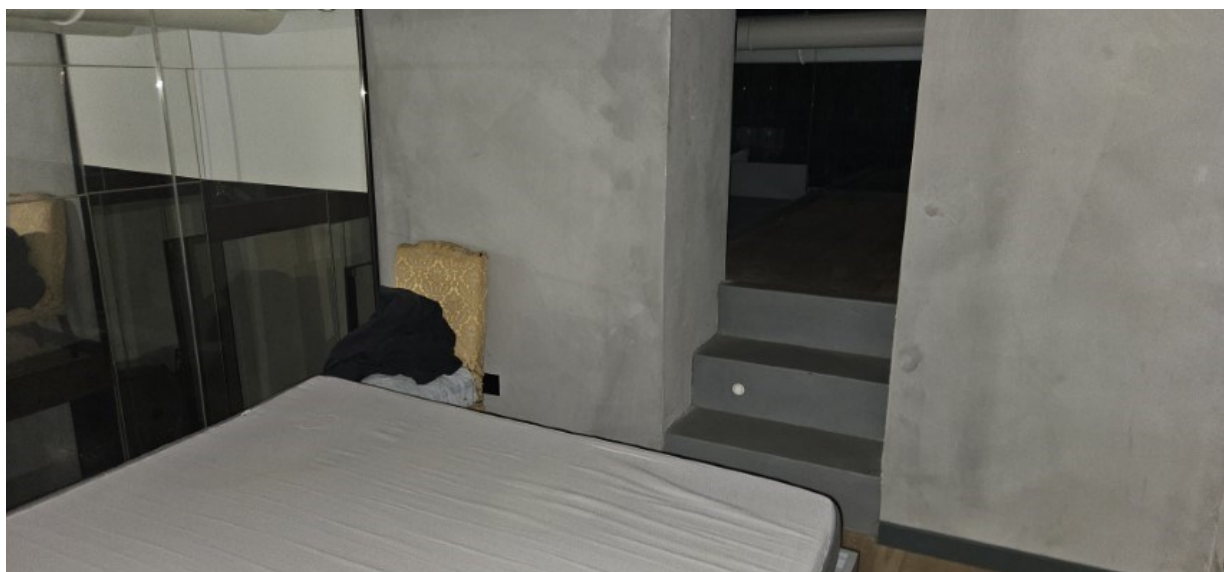
Torino, 23 marzo 2026

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

IMMAGINI ANTE RICONSEGNA IMMOBILE



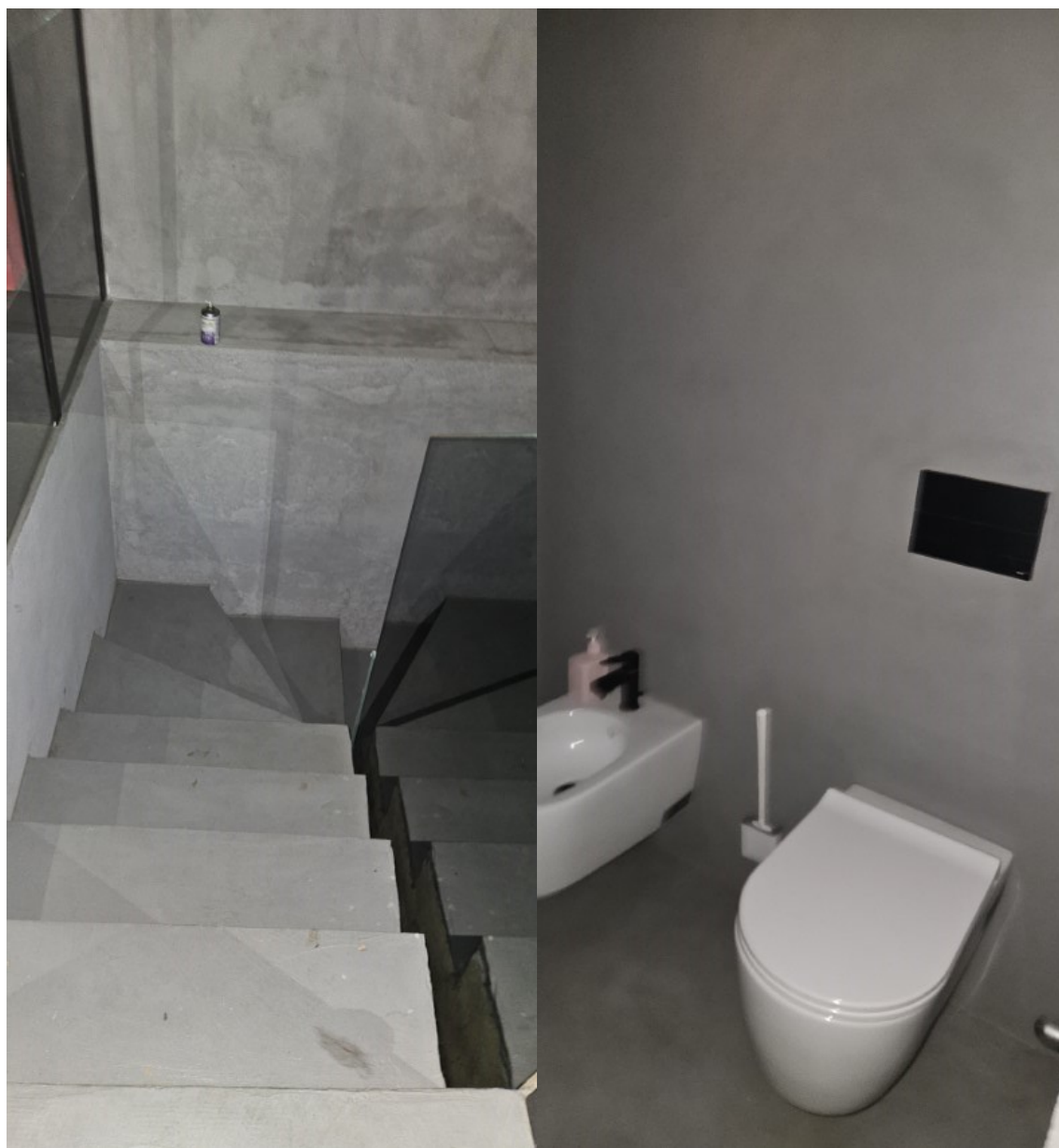


















IMMAGINI ANTE RICONSEGNA IMMOBILE









