

# **TRIBUNALE DI TORINO**

*Procedura di Sovraindebitamento R.G. n. 33415/2021*

*Giudice Delegato: Presidente Dott. Vittoria NOSENGO*

*Liquidatore: Dott.ssa Simona PERRERO*

*Perito Estimatore: Geom. Giovanni CHIAPPINO*

## **Procedura di Sovraindebitamento n. 33415/2021 R.G. OMISSIS**

***RELAZIONE DI STIMA SOSTITUTIVA ALLA PRECEDENTE,  
RIGUARDANTE IMMOBILI SITI IN CASTELLAMONTE (TO)  
FRAZIONE SANT'ANTONIO, VIA RIVAROLO, 12***

**INDICE:**

PREAMBOLO .....	1
DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE .....	3
SITUAZIONE CATASTALE .....	8
STATO DI OCCUPAZIONE .....	10
CRONISTORIA TITOLI DI PROVENIENZA .....	10
FORMALITA', VINCOLI E ONERI .....	11
REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA .....	13
GIUDIZIO DI STIMA .....	17

**SI OFFRONO IN ALLEGAZIONE:**

estratto di mappa e visura storica catastale;

schede catastali;

documentazione fotografica;

atto di compravendita;

**PREAMBOLO**

Considerato:

❖ Che in data 12 gennaio 2014 in Torino decedeva il Sig. Dott. OMISSIS in vita residente in Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio Via Rivarolo n.c. 12;

❖ Che il de cuius ut supra, risultava proprietario della quota di 1/10 di proprietà di un'immobile residenziale con annesso pertinenze e che a causa della non accettazione dell'eredità morendo dismessa, detti beni entravano a far parte del patrimonio dell'eredità giacente rubricata all'R.G. 274/2015 avanti il Tribunale Ordinario di Ivrea.

❖ che la Sig.ra OMISSIS, risulta proprietaria della restante quota di 9/10 di proprietà degli immobili sopra descritti e che la stessa è altresì titolare della

OMISSIS, e quale socia accomandataria della s.a.s. OMISSIS per la quale è stata aperta procedura di sovraindebitamento rubricata all'R.G. 33415/2021 presso il Tribunale di Torino;

❖ che il sottoscritto Giovanni CHIAPPINO, geometra, con studio professionale in Strambino (TO) Piazza della Repubblica n.c. 16/D, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n. 8632, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Ivrea al n. 186, veniva quindi nominato dal Curatore e dal Liquidatore "Perito Estimatore" di entrambe le procedure sopra descritte;

❖ che oltre ai beni mobili già stimati, come appreso dal Curatore e dal Liquidatore, occorre procedere alla stima del compendio immobiliare sito in Castellamonte (TO) Frazione Sant'Antonio Via Rivarolo n.c. 12;

Tutto ciò premesso, sulla base dei sopralluoghi e rilievi svolti, delle sessioni e indagini esperite presso i competenti uffici pubblici quali Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino e Ivrea – sezione Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte, l'esponente è ora in grado di rassegnare la seguente relazione in sostituzione e integrazione totale della precedente redatta in data 19/07/2018.

2

## DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Gli enti immobiliari oggetto della presente stima, sono costituiti dalla quota di piena proprietà (1/10 in capo alla procedura di eredità giacente e 9/10 in capo alla procedura di sovraindebitamento), di un'unità abitativa non completamente indipendente, posta al piano primo e direttamente comunicante con altra u.i.u. di proprietà di terzi famigliari posta al piano terreno ma non ingerita nella presente valutazione.

Oggetto di stima e vendita è altresì al piano terreno il ristretto e lungo locale

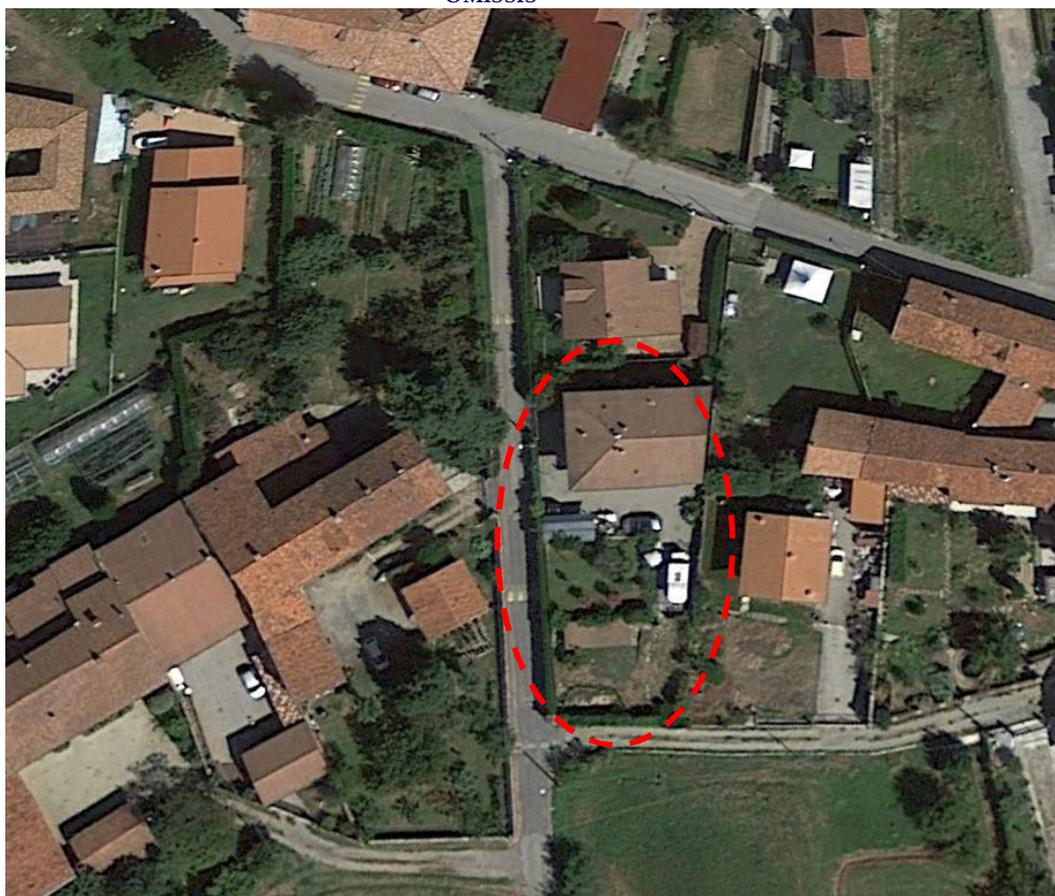
autorimessa nonché il locale sottotetto non abitabile.

I cespiti in parola, fanno parte di un vecchio complesso edilizio composto da due distinte ma non autonome unità abitative, libero su quattro lati ed elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile e presumibilmente edificato agli inizi del 900 e poi completamente ristrutturato tra gli anni 90 e 2000.

Completa infine il compendio un'ampia area cortilizia comune, mantenuta in parte a corte e in parte a verde.

Il tutto è ubicato nel centro abitato ma periferico ed agricolo della Frazione S. Antonio del Comune di Castellamonte e più precisamente alla Via Rivarolo n.c. 12.

Sono inoltre comprese nella stima le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio compendiate le porzioni immobiliari in oggetto, quali per legge, uso e destinazione nonché ai sensi dell'art. 1117 c.c. che ai locali in oggetto competono.



Il Comune di Castellamonte - capoluogo, si trova a circa 45 Km. da Torino, 33 Km. da Ivrea e 8 Km. da Rivarolo Canavese ed è situato a 343 m. s.l.m. ed occupa una superficie territoriale comunale di 38,51 kmq.

Detto Comune vanta una popolazione di circa 10.000 abitanti, è dotato di Municipio, scuole elementari, medie, istituto d'arte di scuola superiore, ufficio postale, sportelli bancari, ospedale, stazione ferroviaria e di tutte le tipologie di attività commerciali; esso è altresì posto nelle vicinanze dei caselli autostradali di San Giorgio Canavese e Ivrea.

Infine il Comune è formato da numerose frazioni e nuclei sparsi e confina con Bairo, Baldissero Canavese, Borgiallo, Castelnuovo Nigra, Cintano, Collettero Castelnuovo, Cuorgnè, Issiglio, Lugnacco, Meugliano, Ozegna, Parella, Quagliuzzo, Rivarolo Canavese, Rueglio, Salassa, San Martino Canavese, Torre Canavese, Trausella, Valperga, Vidracco

Alla data dei sopralluoghi le entità in analisi risultavano così composte:

**Fabbricato residenziale:**

**PIANO TERRENO<sup>1</sup>:**

stretto e lungo locale ad uso autorimessa ed in parte ad uso wc e lavanderia della superficie catastale al lordo della muratura pari a circa 30,83 mq. per un'altezza interna catastale pari a 2,80 m. circa.

**PIANO PRIMO<sup>1</sup>:**

vano scala di collegamento tra il piano terreno e primo, disimpegno, n. 2 camere, studio, ripostiglio/centrale termica, servizio igienico, soggiorno, cucina e veranda aventi una superficie catastale al lordo della muratura pari a circa 155,05 mq. per un'altezza interna catastale variabile da a 2,78 m. a 2,93 circa, oltre a balcone della superficie catastale lorda pari a 45,97 mq. circa.

**PIANO SECONDO-SOTTOTETTO:**

locale ad uso sottotetto non abitabile totalmente al rustico, accessibile unicamente mediante scala in ferro posta nel locale veranda ed avente una superficie catastale al lordo della muratura pari a circa 155,05 mq. ed altezza interna variabile.

**Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato<sup>2</sup>:**

**Struttura di elevazione:** – ossatura portante presumibilmente costituita da muratura a matrice mista dello spessore di circa 50-70 cm.; considerata l'epoca di costruzione si ipotizza che non siano stati interposti isolanti termo-acustici.

**Struttura orizzontale:** - costituita da volte e solai piani presumibilmente in laterocemento dello spessore di circa 18-20 cm. intonacati e tinteggiati al civile; lo stato di conservazione si presenta visivamente buono.

**Struttura di collegamento:** i piani del fabbricato, sono raggiungibili e connessi tra loro mediante scala interna in cemento armato opportunamente rivestita in materiale marmoreo, la stessa è altresì provvista di parapetto e corrimano in ferro

---

1 Schede catastali - ALLEGATO 1

2 Documentazione fotografica - ALLEGATO 1

e legno; da una sommaria verifica il tutto risulta in discrete condizioni.

**Si rende noto che l'accesso dal piano terreno per raggiungere le scale, avviene su porzione di "locale di sgombero" (in realtà vano scale), titolato all'unità abitativa del piano terreno, quest'ultimo gravato da "servitù di uso esclusivo" a favore dell'unità del piano primo così come definita nell'atto di provenienza.**

**Copertura**, a falde inclinate con struttura portante lignea e sovrastante manto in tegole di cemento (wierer); lo stato manutentivo-conservativo si può definire buono.

**Finiture esterne:** Tutti i fronti esterni risultano intonacati a base cementizia e tinteggiati di color amaranto, nonché ornati in corrispondenza degli angoli da rivestimento in ceramica color marrone.

**Serramenti esterni ed interni:** i serramenti esterni sono in legno tinta noce scuro, di non lontana posa con aperture a doppio e singolo battente, nonché dotati di doppi vetri, inoltre taluni sono provvisti di inferiate in ferro mentre tutti sono accessoriati di persiane alla piemontese in legno; le persiane necessitano di una profonda manutenzione con ripristino della patina di verniciatura.

Le porte interne, ormai obsolete sono in legno tamburato laminato con invetriata satinata.

**Finiture interne:** soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati con tonalità pastello; i pavimenti sono formati da piastrelle quadrangolari in greés porcellanato di differente tonalità e certamente tutte di non recente fattura ma comunque in normali e discrete condizioni manutentive e conservative.

Il servizio igienico è rivestito alle pareti con semplici piastrelle ceramicate di lontana fattura ma tutto sommato in buone condizioni; lo stesso è altresì dotato di tutti gli arredi fissi (lavabo, wc, bidet, vasca), che alla data del sopralluogo apparivano funzionanti.

In conclusione le finiture si presentano con caratteristiche tipologiche e qualitative riferibili ad un livello economico medio - basso.

**Impianti generali:** da un colloquio con la Sig.ra OMISSIS, si apprende che l'unità

abitativa in parola, non è collegata alla fognatura pubblica ma è solamente dotata di fossa settica comune, mentre risulta regolarmente allacciata sia all'acquedotto che alle reti di erogazione dell'energia elettrica e tutti in uso comune con l'unità del piano terreno.

L'impianto elettrico comune, alla data del primo sopralluogo pareva perfettamente funzionante seppur di non recentissima installazione.

Il riscaldamento dei locali, sempre da informazioni desunte avviene per mezzo di impianto comune e attraverso radiatori alimentati da caldaia a gas metano marca "Immergas" anch'essa comune e collegata e in uso all'u.i.u. del piano terreno di proprietà di terzi famigliari.

Nel locale soggiorno, è altresì di sussidio al riscaldamento un grazioso camino a legna.

**E' doveroso ribadire ancora una volta, che l'impianto elettrico, l'acqua potabile, le tubature e le condotte di riscaldamento e del gas, la fognatura, così come anche la caldaia posta al piano primo forniscono l'intero stabile essendo formate da un unico impianto e dunque da ritenersi in uso comune in quanto gli stessi collegano e alimentano anche l'unità immobiliare posta al piano terreno di proprietà di terzi famigliari.**

**Si segnala inoltre che non è stato reperito/fornito alcun certificato di conformità degli impianti ivi esistenti.**

**Area esterna:** le unità oggetto di stima così come l'unità del piano terreno, posseggono un'ampia area esterna comune (subalterno 4- BCNC) in parte destinata a corte, (pavimentata con masselli autobloccanti) e in parte mantenuta a verde (prato), ove dimorano siepi e piante ornamentali di differenti essenze, inoltre l'area in analisi lungo il confine est è attraversata da un fossato presumibilmente utilizzato per l'irrigazione dei campi posti più a valle, inoltre come testimoniato dalla Sig.ra OMISSIS, nel sottosuolo sono posizionate tubature e condotte che alimentano utenze di terzi confinanti.

Va infine aggiunto che l'intero lotto è delimitato da muretto con sovrastante

recinzione sulla quale grava altresì la cassetta del contatore di terzi, per alcuni tratti appare bisognosa di rifacimento, mentre il cancello di ingresso di recente posa, è del tipo automatizzato con telecomando.

**A seguito dell'ultimo sopralluogo, occorre far notare sin d'ora che verso nord a ridosso del fabbricato residenziale, parte dell'area verde comune (bcnc), è stata recintata e arbitrariamente accorpata a formare un sol corpo con altra particella (n. 813) di proprietà esclusiva di terzi famigliari residenti al piano terreno.**

### SITUAZIONE CATASTALE

Gli enti immobiliari oggetto di stima, risultano attualmente così allibrati al Catasto Edilizio Urbano<sup>3</sup>:

- **Comune di Castellamonte (TO), Foglio 23 particella n. 390 subalterno 105 (ex 1), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani rendita € 697,22;**
  
- **Comune di Castellamonte (TO), Foglio 23 particella n. 390 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 23,00 mq. rendita € 102,16;**

Sull'elaborato planimetrico rinvenuto, risulta quale Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) ai riferimenti *ut supra* ed al subalterno 2 di proprietà di terzi il subalterno 4 quale corte ed area verde esterna; **si precisa però che detto identificativo non compare nella banca dati catastale, tantomeno appare soppresso.**

e al Catasto Terreni:

- **Comune di Castellamonte (TO), Foglio 23 particella n. 390, qualità ente urbano, di are 8 e ca 2;**

coerenze catastali<sup>4</sup>; la strada pubblica, le particelle nn. 813, 835, 750, 369.

I beni *ut supra*, sono tutt'ora catastalmente intestati per la quota di proprietà pari ad 1/10 al de cuius Sig. OMISSIS e per la restante quota di proprietà pari a 9/10

<sup>3</sup> Visure storiche catastali - ALLEGATO 1

<sup>4</sup> Estratto di mappa catastale - ALLEGATO 1

alla Sig.ra OMISSIS.

All'attualità le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio risultano:

- ✓ per quanto riguarda la distribuzione interna e la consistenza dell'u.i.u. del piano primo essa si presenta pressoché conforme allo stato di fatto salvo lievissime discordanze di rappresentazione grafica, mentre difetta della raffigurazione dell'intero sottotetto non abitabile;
- ✓ per quanto riguarda la scheda dell'autorimessa, si precisa che sono presenti imperfezioni, difformità, nel merito non risultano riportati alcuni minimali tramezzi e alcuni pilastri.
- ✓ Infine non vi è corrispondenza tra l'elaborato planimetrico del 1989 e gli odierni dati catastali imputati al BCNC.

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio e s.m.i., le planimetrie di cui sopra appaiono lievemente difformi oltre ad essere carenti di una porzione di fabbricato (sottotetto), pertanto si consiglia di procedere prima della vendita/assegnazione alla stesura di giusta Variazione Catastale da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino al fine di aggiornare le discrepanze sopra segnalate; il costo ipotizzato per detta attività, comprensiva dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 1.000,00 oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Qualora l'Ill.mo Giudice e/o il Liquidatore e/o il Curatore, non ritenesse opportuno procedere all'aggiornamento suddetto, si precisa che tale apprestamento rimarrà a totale carico del futuro compratore/assegnatario.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'ultima ispezione – anno 2023, l'unità abitativa del piano primo risultava non abitata e occupata da arredi e suppellettili in genere, mentre l'autorimessa appariva occupata/utilizzata come deposito/cantina dalla Sig.ra OMISSIS e dai propri famigliari.

## CRONISTORIA TITOLI DI PROVENIENZA

Dai carteggi analizzati ed a seguito di indagini condotte dallo scrivente, si apprende che i beni in questione, sono pervenuti al Sig. OMISSIS per la quota di proprietà pari ad 1/10 e alla Sig.ra OMISSIS per la quota di proprietà pari a 9/10, in forza di Atto di Compravendita<sup>5</sup> a Rogito Notaio Ugo Presbitero del 03 luglio 2007 Repertorio n. 42105 Raccolta n15792, per acquisto fattone dai Sig. OMISSIS e OMISSIS, regolarmente Registrato a Cuornè il 26 luglio 2007 al n. 1510 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea– Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 luglio 2007 al Registro Particolare n. 4807 e al Registro Generale n. 7349.

Ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, i predetti beni sono pervenuti per la quota di 1/2 di proprietà cadauno, in virtù di Successione in morte del Sig. OMISSIS, deceduto in Castellamonte l'08 maggio 1992 e presentata presso l'Ufficio del Registro di Cuornè in data 7 novembre 1992 al n. 47 e regolarmente Trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 giugno 1995 ai nn. 3014/3652.

**Si rende noto che la succitata Dichiarazioni di Successione non è annotata di Accettazione di Eredità.**

Va infine aggiunto che per la quota di 1/9 di proprietà in capo al Sig. OMISSIS, è stata presentata dalla curatela e presso l'Ufficio del Registro di Cuornè giusta

<sup>5</sup> Copia atto di compravendita - ALLEGATO 1

Dichiarazione di Successione in morte in data 19 novembre 2018 al n. 956 volume 9990, regolarmente trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 gennaio 2019 ai nn. 318/384. Ad oggi la stessa non risulta volturata.

## FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dall'esito emerso dai competenti registri catastali ed immobiliari, a carico dei beni in parola (a tutto il 13 giugno 2023), sussistono le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI:

**Ipoteca volontaria**, - Concessione a Garanzia di Mutuo del 03 luglio 2007 Repertorio n. 42106/15793, iscritta per un capitale di € 230.000,00 e un totale di € 460.000,00 presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 luglio 2007 ai nn. 7351/1714, a favore di OMISSIS con sede in Milano contro OMISSIS per la quota di proprietà pari ad 1/10 e OMISSIS per la quota di proprietà pari a 9/10.

### TRASCRIZIONI:

**Atto esecutivo o cautelare**, - Decreto di Sequestro Conservativo – Tribunale penale Repertorio n. 1660/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 ottobre 2007 ai nn. 6277/9749, a favore di OMISSIS con sede in Roma contro OMISSIS per la quota di proprietà pari ad 1/10.

**Atto giudiziario**, - Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio – Tribunale Ordinario di Torino Repertorio n. 33415/2021 del 03/02/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 marzo 2022 ai nn. 1552/1842, a favore di

OMISSIS e per la quota di proprietà pari a 9/10 e per il solo subalterno 105 ex 1.

Dalle informazioni desunte, in capo ai beni non risultano vincoli di alcuna natura, salvo quanto dipendente e segnatamente riportato nell'atto di costituzione di diritti reali a rogito Notaio Dott. Mario Sarto del 22 novembre 2006 Repertorio n. 373448/14617 e regolarmente trascritto in data 13 dicembre 2006 ai nn. 11775/7983 e quanto precisato e costituito negli atti di compravendita dell'anno 2007, nonché secondo quanto sancito nelle varie pratiche urbanistico/edilizie rilasciate e comunque così come posseduti e goduti sin d'ora dalle parti.

**Salvo diversi intendimenti del Liquidatore/Curatore e dell'Ill.mo Giudice, rimarranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario tutti i costi inerenti le eventuali cancellazioni delle suddette formalità, nonché la regolarizzazione urbanistico/catastale/energetica.**

**In ultimo, resta inteso che tutti gli oneri e le spese per eventualmente rendere indipendenti ed autonomi i beni in analisi sia dal punto di vista funzionale che degli impianti, rimarranno in capo all'aggiudicatario/assegnatario.**

Va infine aggiunto, che non si sono potute accertare eventuali altre pendenze e spese (Imu, Tari, Tasi, ecc. ecc.) in capo al compendio oggetto di stima; si consiglia pertanto prima dell'acquisto, di prendere tempestivi contatti con l'Ufficio Tributi del Comune di Castellamonte onde verificare possibili pendenze.

### **REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico di Castellamonte ed accertate le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, gli immobili in esame, ricadono in area omogenea denominata "AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'

INSEDIATIVA ESAURITA- RE27" art. 29 delle N.T.A. nonché in classe geomorfologica IIB art. 15 delle N.T.A..

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985 n. 47, si dà atto come si evince dai documenti consultati e dall'atto di provenienza, che gli enti immobiliari in oggetto sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967.

A seguito di domanda scritta rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte, presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente, sono state rinvenute dal funzionario preposto le seguenti pratiche edilizie:

- ❖ Concessione Edilizia n. 167/1987 (sul titolo indicata come concessione n. 165) del 19.10.1987, presentata a cura della Sig. OMISSIS – *consolidamento e risanamento igienico conservativo e ampliamento del fabbricato.*
- ❖ Denuncia di Inizio Attività n. 53/99 del 18.02.1999 prot. n. 1918, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS per – *“Costruzione di recinzione di separazione tra fondi limitrofi interamente contenuta sulla proprietà della Sig.ra OMISSIS”.*
- ❖ Denuncia di Inizio Attività n. 84/99 del 15.03.1999 prot. n. 3024, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS per – *“Costruzione di recinzione di separazione tra fondi limitrofi interamente contenuta sulla proprietà della Sig.ra OMISSIS”.*
- ❖ Denuncia di Inizio Attività in variante n. 243/99 del 03.08.1999 prot. n. 8159, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS per – *“Costruzione di recinzione di separazione tra fondi limitrofi interamente contenuta sulla proprietà della Sig.ra OMISSIS e separè per impedire la vista al terreno del vicino”.*
- ❖ Concessione Edilizia n. 333/2000 (sul titolo indicata come concessione n. 207) del 12.12.2000, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS e del Sig. OMISSIS – *“sistemazione ed ampliamento in parziale difformità dalla conc. edil. n. 165 del 19.10.1987”.*

- ❖ Concessione Edilizia n. 235/2002 (sul titolo indicata come concessione n. 128) del 06.08.2002, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS e del Sig. OMISSIS – *“progetto di realizzazione nuovo locale ripostiglio.....”*.
- ❖ Autorizzazione Edilizia n. 228/2003, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS e del Sig. OMISSIS – *“per tinteggiatura fabbricato.....”* ha ottenuto diniego a seguito di esame da parte della C.I.E..
- ❖ Permesso di Costruire n. 318/2006 del 07.12.2006, presentata a cura della Sig.ra OMISSIS e del Sig. OMISSIS – *“per costruzione fabbricato di civile abitazione .....*”. L'intervento edilizio in questione non è mai stato realizzato.
- ❖ Permesso di Costruire n. 274/2009 (sul titolo indicata come permesso n. 153) del 16.12.2009 presentata a cura della Sig.ra OMISSIS e del Sig. OMISSIS – *“per chiusura terrazzo”*.

**Si segnala inoltre che non è stato reperito/fornito alcun certificato di Abitabilità/Agibilità nonché la Denuncia Strutturale e il relativo collaudo statico dell'intero stabile.**

Da un semplice e preliminare raffronto visivo con le tavole grafiche a corredo delle pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi e per quanto è stato possibile accertare ed in via del tutto sommaria, non si ravvisano difformità rilevanti sia per quanto concerne l'unità immobiliare che per quanto riguarda l'autorimessa, salvo le mancanze sopra citate e l'improvvisata posa di un wc, bidet e doccia nell'autorimessa; arredi e impianti che dovranno obbligatoriamente essere rimossi.

In ogni caso e considerata la complessità delle norme in materia edilizia e di legittimità degli immobili, non sempre univoche nella propria interpretazione ed anche nei confronti delle vigenti tolleranze edilizie, è per tale motivo, che

senza un dettagliato rilievo plano-altimetrico di tutto il fabbricato e delle parti comuni, non è possibile dichiarare in questa sede la piena conformità edilizia dei cespiti oggetto di stima.

Si invitano pertanto i soggetti interessati all'acquisto ad approfondire preventivamente con un proprio professionista tutti gli aspetti sopra palesati.

Va ulteriormente fatto osservare, che durante i sopralluoghi, sull'area pertinenziale esterna comune sono stati rinvenuti numero due bassi fabbricati di dubbia legittimità di cui non si sono reperite neppure le pratiche edilizie oltre a non essere stati denunciati nella banca dati catastale così come non appaiono descritti negli atti derivativi.

Il primo manufatto sorge nell'area cortilizia in prossimità dell'accesso carraio ed è composto interamente da profilati metallici parzialmente rimovibili, con telo oscurante a formare la copertura, esso è sostanzialmente destinato a gazebo / ricovero auto.

Il secondo è ubicato nel mezzo dell'area verde a ridosso del terrapieno, ed è formato da pilastri in cls con sovrastante copertura a struttura lignea con tegole, lo stesso presenta dimensioni di circa 7,00 m. x 2,50 m. ed altezza non superiore a 2,50 m., è totalmente aperto ed è destinato a tettoia/deposito per la legna.

Sentito il tecnico comunale in merito ai predetti fabbricati, gli stessi salvo altra documentazione o attestazione (ad oggi non rinvenuta), sono da ritenersi privi di autorizzazione edilizia e pertanto illegittimi.

Dalle informazioni raccolte, ad oggi non è possibile dichiarare con estrema certezza se vi sia o meno la possibilità di sanare/regolarizzare gli incrementi plano-volumetrici derivanti dai predetti cespiti; parere che si avrebbe unicamente previa presentazione all'ufficio tecnico di attento e puntuale

progetto preventivo corrispondente allo stato dei luoghi da sottoporre all'ente comunale in quanto nell'area in cui sorgono i manufatti in parola vigono ristrette e particolari norme tipologiche ed urbanistiche.

Lo scrivente si rende disponibile a predisporre la suddetta pratica preventiva nonché il rilievo plano-altimetrico di cui sopra, prima della vendita se autorizzato dal Giudice e dal Liquidatore/Curatore.

Si consiglia ai futuri acquirenti/assegnatari e prima dell'offerta, di prendere tempestivi contatti con l'ufficio tecnico al fine di definire ulteriormente l'annosa vicenda interpretativa e definire i costi dell'eventuale Sanatoria Edilizia, che salvo diverse prescrizioni del Giudice e del Liquidatore/Curatore, rimarranno per la quota di competenza in capo all'aggiudicatario/assegnatario così come gli eventuali oneri e spese che si rendessero necessarie per la totale demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi nel caso in cui non sia fattibile un'eventuale sanatoria edilizia dei bassi fabbricati e delle eventuali opere ritenute difformi.

Infine lo scrivente puntualizza e ricorda comunque, che per procedere alla Sanatoria Edilizia, la normativa vigente richiede la conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente sia alla data della richiesta di Sanatoria edilizia che alla data della realizzazione delle opere ritenute difformi; periodo temporale che lo scrivente non è in alcun modo in grado di definire con esattezza, in quanto personalmente estraneo ai luoghi ed ai fatti oltre a non essere in possesso di attestazioni in tal senso da parte della proprietà.

Da una interrogazione telematica presso il SIPEE - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, la porzione di immobile oggetto di stima ha ottenuto **esito negativo**, pertanto si desume sia sprovvista di regolare Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al

D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i.;

**Come sancito dalla normativa vigente, prima del trasferimento di vendita e/o assegnazione dell'unità abitativa, corre l'obbligo di dotare la stessa di regolare Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo si ipotizza non inferiore ad € 350,00 oltre oneri accessori.**

**Qualora l'Ill.mo Giudice, non avallasse detta attività, gli oneri e le spese riconducibili alla stessa rimarranno in capo al futuro compratore/assegnatario.**

## GIUDIZIO DI STIMA

L'attribuzione del valore di stima ai singoli beni, rappresenta l'aspetto più spinoso da affrontare, in quanto occorre tenere in considerazione i molteplici aspetti precedentemente esaminati, in rapporto anche ad un particolare momento di congiuntura economica, che ha visto infliggere pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare, per il quale, non vi sono previsioni di una ripresa a breve termine.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è il così detto "comparativo sintetico e/o per confronto diretto, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti.

Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica e tecnologica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti appunto i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

A tal riguardo, l'esponente ha provveduto a consultare i dati immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), quale organismo avente l'obiettivo di concorrere alla

trasparenza del mercato immobiliare mediante la creazione e gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, al fine di fornire una rilevazione autonoma, sull'intero territorio nazionale e riferita sia alle quotazioni dei valori medi immobiliari che alle locazioni.

E' stata altresì interrogata la banca dati del portale "immobiliare .it", pertanto a seguito delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuti quindi presenti la consistenza nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le peculiarità degli oggetti di stima nel suo complesso e considerate le sue ubicazioni, condizioni, dotazioni, irregolarità catastali, edilizie ed energetiche, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive oltre **all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e/o per inosservanza o non corrispondenza a norme urbanistico/edilizie ed amministrative**, lo scrivente ritiene attribuibile agli enti immobiliari oggetto di stima un valore minimo di €/mq 250,00 per il locale accessorio ed un massimo di €/mq 700,00 per i locali abitativi, che dovranno essere moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile in considerazione dell'articolo 568 del Decreto Legge 83/2015.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ai medesimi per la quota di piena proprietà (1/1) sia il seguente e come risulta dalla tabella *de quo*:

Destinazione	Piano	Superficie commerciale (mq.)		Valore unitario (€/mq.)	Valore Complessivo stimato (€)
Locali abitativi (vano scala, soggiorno, cucina, due camere, studio, bagno, ripostiglio disimpegno, veranda (balcone al 50% e corte comune)	P.1	178,03*	X	700,00	124.621,00

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

OMISSIS

autorimessa	P.T..	30,83*	X	250,00	7.707,50
<b>Totale stimato</b>					<b>132.328,50</b>

\* *La superficie è stata rilevata graficamente dalle planimetrie catastali ed è da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è buono. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.*

Deprezzamento: 15% (assenza di garanzie per vizi occulti, regolarizzazioni, eventuali messe in ripristino, opere e attività per rendere autonome le uuu, ecc. ecc.).

VALORE FINALE STIMATO PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

(1/1) DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 112.479,22 (Euro centododicimilaquattrocentosettantanove/22)

arrotondabile a

€ 112.000,00 (Euro centododicimila/00)

Si ribadisce che il tutto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nel presente elaborato.

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

Ritenendo di null'altro dover aggiungere, lo scrivente, con la presente relazione, che si compone di n. 20 (venti) pagine dattiloscritte più allegati, di aver assolto al

gradito mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e istruzione.

L'esponente si riserva la facoltà di apportare alla presente relazione, eventuali variazioni e/o integrazioni su argomenti e fatti all'attualità non chiaramente accertati e accertabili.

*Strambino li, diciannove giugno duemilaventitre*

*Giovanni Geom. CHIAPPINO*