

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R. G. E. n° 26/2024

Giudice Delegato: Dott. Daniele DAGNA

Curatore: Dott. Ivano Pagliero

**Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

**10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142**

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Torino n. 151/C, Sommariva Bosco (CN)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
Sezione Civile Fallimentare**GIUDICE DELEGATO: DOTT. DANIELE DAGNA****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** [REDACTED]**CURATORE: Dott. Ivano Pagliero****PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Ivano Pagliero quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale** [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 02/10/2024 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Sommariva Bosco (CN) alla Via Torino n. 151/C. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Bosco (CN), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 28/09 e da cui non sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. Lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** nel prosieguo descritto.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
R.G. n° 26/2024

pagina 1 di 11

QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Sommariva Bosco (TO) – Via Torino 151/C

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai soc [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva quota dell'intero di $\frac{1}{1}$ – di una porzione immobiliare ubicata in Sommariva Bosco (CN) e facente parte del fabbricato di civile abitazione denominato “San Rocco”, composto da un fabbricato condominiale elevato a tre piani fuori terra con sottostante piano seminterrato per uso autorimesse e cantine oltre ad altro fabbricato ad un piano fuori terra ad uso autorimesse, il tutto edificato su area già censita al Catasto Terreni al Foglio 337/a (ex 59/a) di are 00 e centiare 94, 339/a (ex 60/a) di are 14 e centiare 20 e 341/a (ex 61/a) di are 12 e centiare 08, formanti un sol corpo e ora riuniti nell'unico mappale 358 di complessive are 27 e centiare 22.

Più precisamente, con accesso dal cancello pedonale al civico n. 151/C e cancello carraio al civico n. 151/D:

- piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, distinto con la lettera “N” nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio;
Coerenze: vano scala, appartamento distinto con la lettera “M” nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e prospetto su area comune, salvo se altri;
- piano interrato: un locale accessorio ad uso cantina, distinto con la sigla “10C” nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio;
Coerenze: corridoio a due lati e cantina “11C” nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, salvo se altri;
- piano interrato: un locale ad uso autorimessa privata, distinto con la sigla “12G” nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio;
Coerenze: cortile, autorimessa “13G” nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e corridoio, salvo se altri;

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Sommariva Bosco (TO):

Identificativi Catastali: **Foglio 15 – particella 358, sub. 28** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: S1-T
- classe: 3
- z.c.: -
- consistenza: 5,5 vani
- Rendita Catastale: € 525,49¹

Identificativi Catastali: **Foglio 15 – particella 358, sub. 14** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 2
- z.c.: -
- consistenza: 19,00 mq
- Rendita Catastale: € 93,22

I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale² delle unità immobiliari è pari a circa **mq 120,00** per l'alloggio e a circa **mq 20,00** per il locale autorimessa privata.

¹ Variazione del 25/10/2002, Pratica n. 361642 in atti dal 25/10/2002 (n. 13592.1/2002): var rettifica d'ufficio. La R.C. passa da € 440,28 all'attuale € 525,49.

² Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determina



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore EnergeticoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

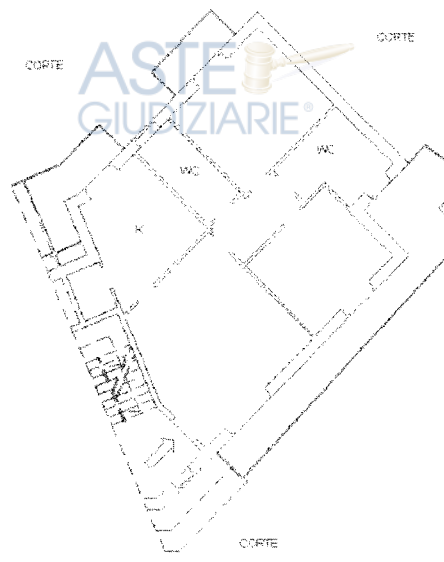
1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 26/08/2024 - n. T17705 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cuneo	Dichiarazione protocollo n. 000309652 del 20/09/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sommariva Del Bosco	
Via Torino	civ. 151/C	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sessione:	Vanni Pier Luigi	
Foglio: 15	Iscritto all'albo:	
Particella: 358	Geometri	
Subalterno: 28	Prov. Cuneo	N. 1549

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO
h = 2.80 m



PIANTA PIANO INTERRATO
h = 2.40 m



Ultima planimetria in atti

Data: 26/08/2024 - n. T17705 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCALA 1/200
L 16/09/2002

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2024 - Comune di SOMMARIVA DEL BOSCO (CN) - < Foglio 15 - Particella 358 - Subalterno 28 >
VIA TORINO n. 151/C Piano S1-2

immobili a destinazione ordinaria".

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
R.G. n° 26/2024

pagina 4 di 11

Data: 26/08/2024 - n. T17703 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cuneo	Dichiarazione protocollo n. 000309652 del 20/09/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sommariva Del Bosco Via Torino civ. 151/D	
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 15 Particella: 358 Subalterno: 14	Vanni Pier Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cuneo N. 1549

PIANTA PIANO INTERRATO
h = 2.40 m

CORTE

AUTOPNESSA

SCALA 1/200
LI 16/09/2002

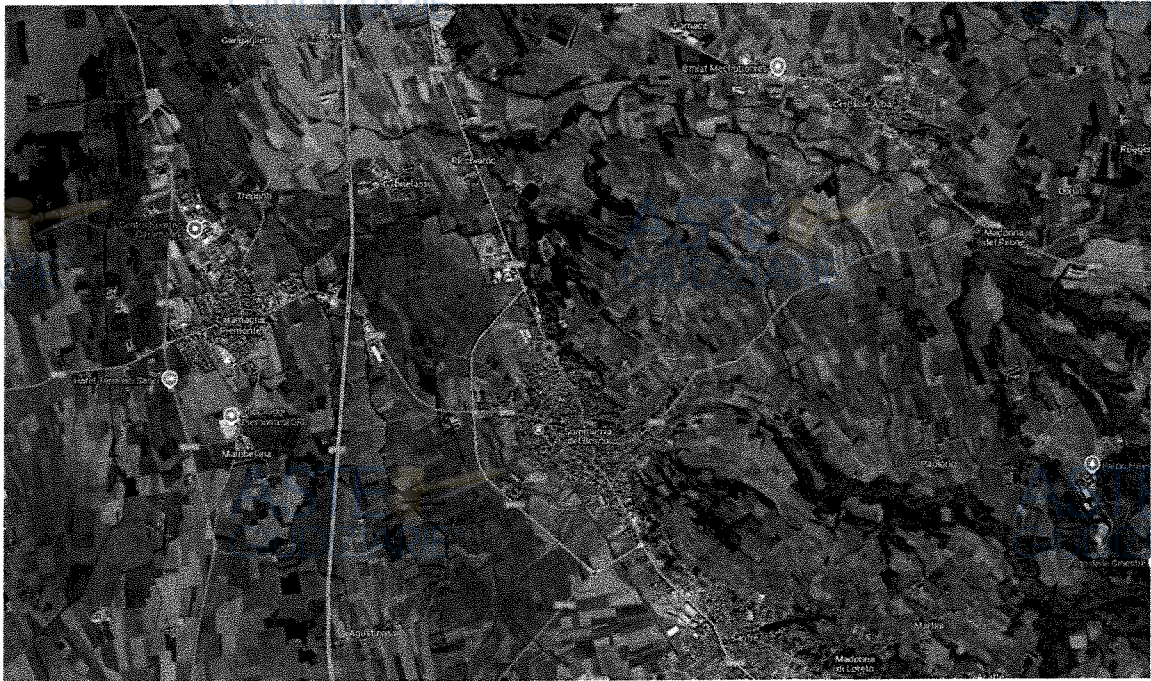
Ultima planimetria in atti

Data: 26/08/2024 - n. T17703 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2024 - Comune di SOMMARIVA DEL BOSCO (I22) - < Foglio 15 - Particella 358 - Subalterno 14 >
VIA TORINO n. 151/D Piano S1

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;**2.1 UBICAZIONE**

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica del Comune di Sommariva Bosco (CN) alla Via Torino n. 151, a circa 30 km di distanza dal capoluogo piemontese. Il comune di circa 6.000,00 abitanti è ubicato a sud alle porte del Roero.



Ubicazione immobile, Via Torino 151/C a Sommariva Bosco (TO), rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad un'ampia area di giardino condominiale che dà accesso al fabbricato. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla fine del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è **un alloggio composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi** al piano secondo (3° f.t.) oltre ad **un locale ad uso cantina** al piano interrato e ad **un locale ad uso autorimessa privata** al piano interrato. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso.

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è stato realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di buona fattura e buono stato di conservazione;

- le pareti risultano intonacate con idropittura e si presentano in discreto stato;
- il pavimento e il rivestimento dei bagni non sono stati realizzati con piastrelle in ceramica monocottura di buona fattura e buono stato di conservazione;



Soggiorno



Cucina



Camera 1



Bagno 1

- gli infissi interni sono stati realizzati in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;
 - i sanitari, wc, bidet, lavabo, vasca e doccia sono in ceramica di buona fattura e buono stato di conservazione;
 - gli infissi esterni sono realizzati in legno tamburato e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano secondo è di circa 2.80 mt; l'altezza media dei locali al piano interrato è di circa 2.40 mt.





Camera 2



Bagno 2

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: autonomo;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico ricevuto.

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla società oggetto di Procedura in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 30/09/2002 rep. 6682/2460, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba il 05/10/2002 ai nn. 7463/1118. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “occupati” da [REDACTED] con contratto di locazione con decorrenza dal 01/11/2022 al 31/10/2026 con canone di locazione annua pari a € 6.600,00.

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

1. Gli immobili sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 30/09/2002 rep. 6682/2460, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba il 05/10/2002 ai nn. 7463/1118 dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED];
2. alla [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 08/05/2000 rep. 3266, debitamente registrato a Bra () il 15/05/2000 al n. 401 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba il 16/05/2000 ai nn. 3251/2388.

QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio, dalla cui analisi non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del

periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Come già ampiamente asserito, l'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un alloggio inserito in un complesso residenziale privo di ulteriore attitudine edificatoria.

4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Alba, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Sommariva Bosco (TO) – Via Torino 151/C

1. *Trascrizione nn. 6577/5310 del 29.08.2024*

Atto Giudiziario del Tribunale di Asti del 17/07/2024 rep. 44/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] per diritto

di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
R.G. n° 26/2024

pagina 4 di 11

Immobili posti nel Comune di Sommariva Bosco (CN) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 15, part. 358, sub. 28, catg. A/2, cons. 5,5 vani, piano S1-2

Foglio 15, part. 358, sub. 14, catg. C/6, cons. 19,00 mq, piano S1

2. **Iscrizione nn. 3845/464 del 14.05.2018**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Frunzio Gaia del 11/05/2018 rep. 29/24

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo

Capitale: € 935.000,00

Totale: € 1.870.000,00

Durata: 22 anni

a favore: banca di [REDACTED]

[REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$;

contro: [REDACTED]

[REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

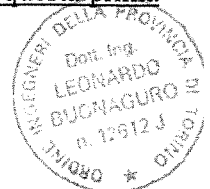
Immobili posti nel Comune di Sommariva Bosco (CN) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 15, part. 358, sub. 28, catg. A/2, cons. 5,5 vani, piano S1-2

Foglio 15, part. 358, sub. 14, catg. C/6, cons. 19,00 mq, piano S1

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. La cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a € 35,00 in misura fissa. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.



QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ad un solo titolo autorizzativo ragion per cui lo scrivente si è adoperato con un apposito Accesso agli Atti:

- Concessione Edilizia Onerosa n. 10/2001 in data 30/01/2001 per la *“costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare A”*, con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Vanni. Si evidenzia la presenza di Atto unilaterale d'impegno del 03/11/2000 rep. 3984, registrato a BRA il 10/11/2000 al n. 349 serie 2 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 01/12/2000 ai nn. 8526/6263 con cui il concessionario si impegnavano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente C.E.
- Concessione Edilizia Onerosa n. 26/2002 in data 29/03/2002 per l'esecuzione di *“variante a C.E. n. 10 del 30/01/2001 per realizzazione di nuove autorimesse nel fabbricato plurifamiliare”*, con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Vanni;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 42/2002 del 30/09/2002, prot. 7103 per *“variante a C.E. 10/2001 per lo spostamento di tramezzi interni nelle unità abitative per una migliore distribuzione degli ambienti del piano terra, primo e secondo e le disposizioni dei locali deposito (uso cantina)”*, con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Vanni e fine lavori al 23/04/2003;
- Certificato di Agibilità del 10/12/2007 per i lavori di *“costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare A – Variante a C.E. n. 120 del 30/01/2001 e DIA in Variante a C.E. n. 10/2001”*;

Lo stato di fatto dell'alloggio corrisponde alle Planimetrie Catastali del 20/09/2002 n. 00309652 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune al n. 42/2002 del 30/09/2002 prot. 7103, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Sommariva Bosco (CN), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in "Area Normativa U3 – Sottozona 8DPUP". Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Sommariva Bosco (CN).

QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In considerazione del fatto che non si sono riscontrate opere abusive, lo scrivente nulla ha da riferire sul punto.

QUESITO 8: la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è così distinto:

Spese di gestione annue immobile circa: ~€ 750,00;

Spese di riscaldamento circa: autonomo;

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: 1360,00;

Spese di gestione straordinarie (preventivo) già deliberate: 00,00;

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. n° 26/2024



pagina 8 di 11

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobili in Sommariva Bosco (CN) – Via Torino 151/C

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali³ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

³ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

R.G. n° 26/2024

pagina 9 di 11

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- alloggio	110,00	100,00	110,00
- balconi	25,00	35,00	9,00
- cantina	12,00	25,00	3,00
- locale autorimessa privata	20,00	a corpo	20,00
TOTALE	~ 167,00		~ 142,00

Valutazione⁴ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 122,00 x 1.175,00 €/mq ≈ € 143.000,00

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 20,00 a corpo = € 12.000,00

Valutazione totale del lotto = € 155.000,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato in:

€ 155.000,00

(cento cinquanta cinque mila/00)

⁴ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 29 ottobre 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Regolamento di Condominio;
- 7) Planimetrie allegate al Regolamento;
- 8) Documentazione Edilizia.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
R.G. n° 26/2024



pagina 11 di 11