

TRIBUNALE DI IVREA

FALLIMENTO

R.F. 13/2021

Giudice Delegato Dott.ssa Paola CAVARERO

Curatore Fallimentare Dott. Luigi TARRICONE

Perito Estimatore Arch. Anna Rosa OTTONE

RELAZIONE DI STIMA

S O M M A R I O

INCARICO	2
PREMESSA	2
LOTTO UNO	2
DATI CATASTALI ATTUALI.....	2
COERENZE.....	3
DESCRIZIONE.....	3
CONSISTENZA.....	3
STATO CONSERVATIVO.....	3
NORMATIVA URBANISTICA.....	4
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	4
PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
LOTTO DUE	5
DATI CATASTALI ATTUALI.....	5
COERENZE.....	5
DESCRIZIONE.....	5
CONSISTENZA.....	6
STATO CONSERVATIVO.....	6
NORMATIVA URBANISTICA.....	6
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	6
PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
LOTTO TRE	7
DATI CATASTALI ATTUALI.....	7
COERENZE.....	9
DESCRIZIONE.....	10
CONSISTENZA.....	11
STATO CONSERVATIVO.....	12
NORMATIVA URBANISTICA.....	12
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	12
PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	14
VALUTAZIONE E CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI	15
LOTTO UNO (Ceriale).....	16
LOTTO DUE (Collegno).....	16
LOTTO TRE (Venaria Reale).....	16
RIEPILOGO	18
ELENCO ALLEGATI	19

INCARICO

La sottoscritta OTTONE Anna Rosa, architetto iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vercelli al n.171 sez. A/a, con studio a Vercelli in via Q. Sella n.28, e-mail anna.ottone@vodafone.it, PEC annarosa.ottone@archiworldpec.it, tel. 0161 259885, in data 25 gennaio 2022 veniva nominata Perito Estimatore nel Fallimento di cui in epigrafe.

La scrivente per assolvere all'incarico affidatole svolgeva le seguenti attività preliminari:

- Visure ipotecarie ultraventennali presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure e di Torino 2;
- Visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Savona e Torino;
- Sopralluoghi ed accertamenti ai beni in esame;
- Verifica delle pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ceriale (SV), Collegno (TO), Venaria Reale (TO), in cui i beni sono ubicati;
- Informative di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione.

PREMESSA

Nella presente relazione peritale sono valutati i beni immobili di proprietà [redacted] siti in Comune di Ceriale (SV), in Comune di Collegno (TO) e in Comune di Venaria Reale (TO), identificati in n°3 lotti distinti, con le specifiche riportate nei successivi capitoli.

LOTTO UNO

DATI CATASTALI ATTUALI

In Comune di Ceriale (SV) - (Catasto Fabbricati)

Foglio	Particella	sub	cat.	classe	consistenza	Superficie catastale	Via e n° civico	plano	rendita
6	665	2	A/3	U	3 vani	Totale: 63 m ² Totale: escluse aree scoperte: 63 m ²	Via San Francesco	T int. 1	Euro 387,34

Intestazione catastale attuale:

- [redacted] nato a [redacted]
 - per il diritto di proprietà per la quota di ½;
- Altro soggetto estraneo alla procedura: [redacted]
 - per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stata rilevata difformità tra la situazione dei luoghi e la planimetria catastale, regolarizzabile così come puntualmente descritto al successivo punto "REGOLARITA' EDILIZIA".

Contestualmente al perfezionamento della pratica edilizia necessaria per conseguire la sanatoria, dovrà essere presentata pratica DOCFA di aggiornamento catastale, i cui costi (comprensivi di spese fisse di presentazione) sono preventivati in € 550,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G.C., l'immobile ricade in "Zone BR - residenziali di completamento" di cui all'Art.17 delle N.T.A.

Le zone "BR" comprendono le parti del territorio già in parte edificate dove il tipo di tessuto urbano è comunque suscettibile di parziali modificazioni e completamenti, al fine di conseguire un assetto urbanistico più omogeneo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è successiva all'1/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceriale, risulta che il complesso residenziale in cui è collocato il bene in esame è stato edificato negli anni ottanta del secolo scorso e sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. N.4664 – Prat. Ed. N.63/83, rilasciata in data 03.04.1984 "per la costruzione del fabbricato "D" ad uso civile abitazione in attuazione del Piano di Lottizzazione nella Zona C/4 – Espansione prevista dal P.R.G. in Via S. Francesco d'Assisi Foglio 6 mappale 542";
- Concessione edilizia Prot. N.16414 – Prat. Ed. N.72/87, rilasciata in data 06.10.1987 "per eseguire varianti in corso d'opera...";
- Permesso di abitabilità Pratica N.63/83-72/87 in data 24.06.1988.

Dal confronto tra la situazione dei luoghi, le piante allegata alla Concessione edilizia in variante dell'anno 1987 e la planimetria catastale attuale (corrispondente alla planimetria di primo accatastamento) si rilevano le seguenti difformità, graficamente evidenziate nell'allegato elaborato grafico "interventi":

- al piano interrato sono costruiti tavolati per la formazione di servizio igienico e la suddivisione in n°2 vani, oltre a disimpegno.

Verifica della possibilità di sanatoria

Premesso che, eccetto il servizio igienico, i vani ottenuti al P. interrato a seguito del sopra descritto intervento non possono essere adibiti a residenza in quanto del tutto privi dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione previsti dalla vigente normativa (D.M. Sanità 5 luglio 1975), tali difformità possono essere regolarizzate nel modo seguente:

- presentazione al Comune di Ceriale di C.I.L.A. – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – in sanatoria, con pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000, ai sensi del comma 5 dell'art.6-bis del DPR 380/2001 ss.mm.ii.

Ai fini della vendita:

La predetta C.I.L.A. - in sanatoria, con pagamento della sanzione, quantificata, come detto, in € 1.000,00 (oltre diritti di segreteria, se dovuti) deve essere presentata al Comune di Ceriale con contestuale allegazione di planimetria di aggiornamento catastale (come indicato al capitolo "DATI CATASTALI").

Il costo stimato per tale attività è così preventivato:

- stesura elaborati pratica edilizia, compilazione modulistica di riferimento e invio tramite procedura informatizzata al comune di Ceriale = € 1.200,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta), da dedurre dal prezzo di vendita.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ultraventennali effettuate dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure, si è rilevato quanto segue.

Storia ventennale dei passaggi di proprietà.

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà della quota di ½ è pervenuta in forza di atto di compravendita del 24/03/1998 a rogito notaio [REDACTED] rep. 43541, trascritto l'11/04/1998 al R.P. 1984 R.G. 2566.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio dalla data di fallimento.

- **Iscrizione R.P. 328 R.G. 2714 del 21/03/2016:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di S.P.A. I.D.G. con sede ad Alba (CN) e domicilio ipotecario eletto in Torino al Corso Palestro n. 8, contro [REDACTED] e gravante sul bene del presente lotto.
- **Trascrizione R.P. 8104 R.G. 10000 del 03/08/2021:** Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] NONCHÈ DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sul bene del presente lotto.

Aggiornamento visure ipotecarie al 21/11/2022.

LOTTO DUE**DATI CATASTALI ATTUALI****In Comune di Collegno (TO) - (Catasto Fabbricati)**

Foglio	Particella	sub	cat.	classe	consistenza	Superficie catastale	Via e n° civico	piano	rendita
10	931	110	C/6	2	13 m ²	Totale: 15 m ²	Via Giacomo Leopardi n.43/A	S1	Euro 63,11

Intestazione catastale attuale:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
 - per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
- Altro soggetto estraneo alla procedura:
 - [REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

COERENZE

Da nord, in senso orario: autorimesse di altra proprietà a tre lati - corsia comune.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in autorimessa singola posta al piano interrato di edificio residenziale condominiale multipiano, realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, accessibile da Via Leopardi attraverso cancello carraio automatizzato, rampa e corsia veicolare comuni.

L'ambito in cui è inserito si sviluppa a cavallo di corso Francia al confine con Torino ed è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale, misto a piccole officine e stabilimenti.

La zona è dotata di ogni infrastruttura a rete e dispone di attività commerciali e di servizi.

Finiture e dotazioni impiantistiche (con riferimento alla pianta di rilievo allegata):

pareti interne in blocchi di cls a vista, soffitto con inserto in vetrocemento, pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso basculante, impianto elettrico esterno per lampada a soffitto.

CONSISTENZA

Con riferimento alla pianta, redatta sulla base di rilievo diretto (diritto di proprietà per la quota di ½):

Destinazione	Superficie netta - mq	Superficie lorda - mq	Superficie comm.- mq	Piano
Autorimessa	12,65	14,40	14,40	S1

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G.C. vigente, la particella 931 del foglio 10 ricade in Ambito normativo "CS - Case su strada", di cui alla Scheda normativa del "Luogo di progetto Paradiso - Borgata Paradiso" delle N.T.A.

"Case su strada" individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente all'1/09/1967.

Dalle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno, risulta che il complesso residenziale in cui è collocato il bene in esame è stato edificato con Permesso edilizio n.111 - Fabbricato B, rilasciato in data 06.08.1970.

Non è stato possibile effettuare completa ricerca d'archivio per reperire titoli abilitativi successivi a documentazione della variazione della pianta complessiva del fabbricato in cui è posta l'autorimessa in esame, ma la planimetria catastale attuale corrisponde alla situazione dei luoghi.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ultraventennali effettuate dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è rilevato quanto segue.

Storia ventennale dei passaggi di proprietà.

- Al sig. [REDACTED] la piena proprietà della quota di ½ è pervenuta in forza di atto di compravendita del 20/11/2007 a rogito notaio [REDACTED] rep. 56462/15338, trascritto il 06/12/2007 al R.P. 39289 R.G. 66728, da [REDACTED]

- Alla [REDACTED] piena proprietà dell'unità immobiliare pervenne in forza di atto di compravendita del 30/01/2006 a rogito notaio [REDACTED] rep. 53977/14337, trascritto il 18/02/2006 al R.P. 5386 R.G. 8524, da [REDACTED] atto successivamente rettificato in data 26/10/2006 a rogito notaio [REDACTED] rep. 55632, trascritto il 21/11/2006 al R.P. 36292 R.G. 59481, per corretta indicazione dei dati catastali.

- Alla [redacted] la piena proprietà, dell'unità immobiliare che ha poi originato quella attuale, pervenne in forza di atto di compravendita del 05/04/1973 a rogito notaio [redacted] p. 12024/7832, trascritto il 04/05/1973 al R.P. 11763 R.G. 13181.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio dalla data di fallimento.

- **Trascrizione R.P. 21264 R.G. 30265 del 17/07/2019:** Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] e gravante sul bene del presente lotto.
- **Trascrizione R.P. 1458 R.G. 1956 del 17/01/2020:** Verbale di pignoramento Immobili a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted] e gravante sul bene del presente lotto.
- **Trascrizione R.P. 4444 R.G. 5921 del 12/02/2021:** Divisione giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] ed altro soggetto estraneo alla procedura, gravante sul bene del presente lotto.
- **Trascrizione R.P. 27114 R.G. 37034 del 03/08/2021:** Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted] NONCHÈ DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [redacted] contro [redacted] gravante sul bene del presente lotto ed altri beni del lotto tre.

Aggiornamento visure ipotecarie al 21/11/2022.

LOTTO TRE

DATI CATASTALI ATTUALI

1) In Comune di Venaria Reale (TO) - (Catasto Fabbricati)

Foglio	Particella	sub	cat.	classe	consistenza	Superficie catastale	Via e n° civico	piano	rendita
37	205	20	A/7	1	9 vani	Totale: 194 m ² Totale: escluse aree scoperte: 182 m ²	Corso Giuseppe Garibaldi n. 102	S1-T-1-2	Euro 1.138,79
		21							
37	205	25	C/6	1	51 m ²	Totale: 54 m ²	Corso Giuseppe Garibaldi n. 102	S1	Euro 210,71

Intestazione catastale attuale:

- [redacted] nato a [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

2) In Comune di Venaria Reale (TO) - (Catasto Fabbricati)

Foglio	Particella	sub	cat.	classe	consistenza	Superficie	Via e n° civico	piano	rendita
37	205	9	Area urbana			1491 m ²	Corso Giuseppe Garibaldi n.102	T	

Intestazione catastale attuale:

- [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
- **Altri soggetti estranei alla procedura:**
 - [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/8;

- [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 4/12;
- [redacted]
- [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/8;
- [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
- [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 3/12.

3) In Comune di Venaria Reale (TO) - (Catasto Terreni)

Foglio	Particella	sub	porz	Qualità Classe		Superficie (m ²)		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	agrario
37	15			SEMIN IRRIG	2	91	55	Euro 96,93	Euro 92,20
39	7			SEMIN IRRIG	2	42	93	Euro 45,45	Euro 43,23
39	95			SEMIN IRRIG	2	70	26	Euro 74,39	Euro 70,76
[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale attuale:

- [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1230/69612.
- **Altri soggetti estranei alla procedura:**
 - [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 3690/139224
 - [redacted] il diritto di proprietà per la quota di 4920/69612
 - [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 3690/139224
 - [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1230/69612
 - [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 2550/208836
 - [redacted] (C.F.: [redacted]) - per il diritto di proprietà per la quota di 2550/208836
 - [redacted] - per il diritto di proprietà per la quota di 1016/69612
 - [redacted] (C.F.: [redacted]) - per il diritto di proprietà per la quota di 5375/69612
 - [redacted] (C.F.: [redacted]) - per il diritto di proprietà per la quota di 1075/69612
 - [redacted] (C.F.: [redacted]) - per il diritto di proprietà per la quota di 1075/69612
 - [redacted] (C.F.: [redacted]) - per il diritto di proprietà per la quota di 5375/69612
 - [redacted] (C.F.: [redacted]) - per il diritto di proprietà per la quota di 4300/69612

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
per il diritto di proprietà per la quota di 1950/69612
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
per il diritto di proprietà per la quota di 2550/208836
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
per il diritto di proprietà per la quota di 2550/69612
- [REDACTED] - per il
diritto di proprietà per la quota di 1126/69612
- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- per il diritto di proprietà per la quota di 582/69612
- [REDACTED]
- per il diritto di proprietà per la quota di 1510/69612
- [REDACTED] :
[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 5100/69612
- [REDACTED] per
il diritto di proprietà per la quota di 5375/69612
- [REDACTED] :
[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1000/69612
- [REDACTED] - per il
diritto di proprietà per la quota di 5375/69612
- [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 291/69612
- [REDACTED] - per il diritto
di proprietà per la quota di 3690/69612
- [REDACTED] -
per il diritto di proprietà per la quota di 4660/69612
- [REDACTED] - per il diritto
di proprietà per la quota di 582/69612
- [REDACTED] - per il diritto
di proprietà per la quota di 582/69612
- [REDACTED] - per il diritto
di proprietà per la quota di 1162/69612
- [REDACTED] - per il diritto
di proprietà per la quota di 291/69612
- [REDACTED] - per il
diritto di proprietà per la quota di 1950/69612

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stata rilevata difformità tra la situazione dei luoghi e le planimetrie catastali relative all'abitazione e autorimessa di cui all'immobile 1) (corrispondente ai subb.20-21 della particella 205 del Fg.37).

La tettoia presente nell'angolo nord-est dell'area non risulta catastalmente censita.

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate si rimanda a quanto descritto al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

COERENZE

Da nord, in senso orario:

1) Dell'immobile Fg.37 particella 205 subb.20-21 e 25: Area urbana sub.9 della particella 205 (inserita nella presente procedura) – proprietà di cui alla particella 40 del Fg.37 – altra proprietà di cui al subb.17-18 e 24 della particella 205 – proprietà di cui alla particella 2 del Fg.37.

2) Dell'area urbana Fg.37 particella 205 sub.9: proprietà di cui alla particella 13 del Fg.35 – proprietà di cui alla particella 4 del Fg.37 – immobile subb.20-21 e 25 della particella 205 (inserita nella presente procedura) - proprietà di cui alla particella 2 del Fg.37.

3) Dei terreni Fg.37 particelle 15 e Fg.39 particelle 7-95, formanti corpo unico: proprietà di cui alla particella 85 del Fg.37 (Tangenziale Nord) - proprietà di cui alla particella 87 del Fg.37 - Corso Giuseppe Garibaldi - proprietà di cui alle particelle 158-8-14-13-527-526 e 525 del Fg.39 - proprietà di cui alla particella 185 del Fg.37 - proprietà di cui alla particella 85 del Fg.37 (Tangenziale Nord).

DESCRIZIONE

1) L'immobile è costituito da porzione di edificio residenziale libero a tre lati, posto all'interno di insediamento residenziale costituito da n°2 unità bifamiliari, avente accesso da Corso Giuseppe Garibaldi attraverso strada veicolare di penetrazione e strada privata comune interna al complesso residenziale, all'ingresso munita di cancello carraio e citofono.

L'edificio è elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto agibile e piano interrato e dispone di area scoperta pertinenziale, comprensiva di rampa veicolare per l'accesso al P. interrato, gravata da possibilità di transito per la proprietà confinante (subb.16-24), portico a due lati.

È costruito con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, rivestimento esterno in mattone paramano, tetto a due falde, in buono stato di manutenzione ed è costituito: al P.T., da soggiorno, cucina, camera, bagno, scala interna per il P. interrato e per il P.1°, composto da n°3 camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazzo coperto, scala interna per il P. sottotetto, consistente in unico locale e n°3 vani ispezionabili in corrispondenza dell'imposta del tetto. Il P. interrato comprende una cantina, locale "tavernetta", bagno e disimpegno, collegati ad autorimessa aperta verso la corsia veicolare (avente capienza pari a n°4 posti auto).

È posto in zona semi-periferica a sud-est del nucleo storico, in cui sono collocati tutti i servizi e le attività commerciali.

Il fabbricato è servito da tutte le infrastrutture a rete

Finiture e dotazioni impiantistiche (con riferimento alla pianta di rilievo allegata):

- P. Interrato: pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in resina nella corsia veicolare e autorimessa, in piastrelle di ceramica in tutti i locali; rivestimento con piastrelle di ceramica nel bagno, nella parete attrezzata della zona cottura nella tavernetta, in mattone paramano alle pareti della tavernetta; cancello carraio automatico in ferro e vetro, porta REI con serratura di sicurezza di ingresso all'abitazione dall'autorimessa; porte interne ad anta unica in legno e vetro; bagno attrezzato con lavabo a colonna, vaso con vaschetta a zaino e doccia; scala per il P.T. rivestita in serizzo. La tavernetta è dotata di parete attrezzata in muratura rivestita di piastrelle in ceramica, con lavello in acciaio e fuochi.

- P.T.: pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in legno nel soggiorno e nella camera, in piastrelle di ceramica in cucina e bagno, di clinker ceramico nel portico; rivestimento con piastrelle di ceramica nel bagno e nella parete attrezzata della cucina; zoccolini in legno; porte interne ad anta unica in legno e vetro; bagno attrezzato con mobile lavabo, vaso con vaschetta a zaino, bidet e doccia; davanzali e soglie in granito; portoncino d'ingresso blindato, rivestito in legno; serramenti esterni in legno ad ante con vetrocamera, dotati di persiane ad ante (gelosie); scala per il P.1° rivestita in legno.

- P.1°: pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimento in legno nelle camere e nel disimpegno, in piastrelle di ceramica nel bagno, in clinker ceramico su balcone e terrazzo coperto; rivestimento con piastrelle di ceramica nel bagno; zoccolini in legno; porte interne ad anta unica in legno e vetro; bagno attrezzato con mobile lavabo, vaso con vaschetta incassata, bidet e vasca idromassaggio; davanzali e soglie in granito; serramenti esterni in legno ad ante con vetrocamera, dotati di persiane ad ante (gelosie); ringhiera del balcone in profilato di ferro; parapetto del terrazzo in muratura con copertina in serizzo; scala per il P. sottotetto rivestita in piastrelle di ceramica.

- P. sottotetto: pareti interne e soffitto intonacati e tinteggiati; pavimento in piastrelle di ceramica; zoccolini in ceramica; due finestre a raso tipo velux. Le intercapedini ispezionabili laterali sono al rustico e accessibili attraverso sportelli ad anta piena.

L'impianto di riscaldamento è autonomo tramite caldaia (posta in vano tecnico sul terrazzo coperto al P.1°) collegata a radiatori posti in ogni stanza, oltre a convettore nella tavernetta e camino nel locale soggiorno e nella tavernetta; impianto elettrico a tutti i piani con interruttore differenziale; l'unità dispone di citofono ed è dotata di impianto antifurto.

Le aree pertinenziali esterne esclusive sono in parte lastricate con autobloccanti in cls, in parte trattate a verde, recintate con cancellata in profilato di ferro di semplice fattura e impianto di illuminazione esterna; le rampe sono in cemento.

Nell'angolo nord-ovest dell'area, in corrispondenza del confine con l'area urbana sub.9 (corrispondente al bene 2 della presente relazione), è presente una tettoia realizzata con pilastri in muratura, tetto a due falde con orditura in legno e manto in tegole piane, sotto la quale è posta una struttura per barbecue.

2) L'area consiste in terreno alberato, di fatto incolto, facente parte della stessa particella catastale dell'immobile 1), con il quale confina lungo il lato sud e da cui ha accesso tramite strada privata comune della larghezza di metri 3 (come risulta a seguito del più oltre descritto atto di divisione del 18.02.2002).

Nell'area sono presenti detriti vari e una baracca in lamiera.

3) I terreni (formanti corpo unico) consistono in area libera inserita nella zona industriale di Via Druento, posta a sud della Tangenziale Nord a ridosso dello svincolo autostradale e prospiciente corso Garibaldi lungo il fronte Est.

Sono caratterizzati dalla presenza di linea di elettrodotto di TERNA SPA (sui beni censiti al Foglio 39 Particella 95 e Foglio 37 Particella 15), di fatto attraversante l'intera area in direzione est-ovest, in favore del quale è costituita servitù inamovibile.

Tale infrastruttura (cavi e tralicci) è collocata in posizione baricentrica rispetto all'area in esame e le limitazioni poste dalla servitù (per numero di sostegni, per ampiezza delle fasce di rispetto laterali alla linea, per profondità di interrimento dei cavi, per altezza delle linee aeree, per gli obblighi derivanti dalla necessità di garantire continuamente l'accesso a personale e mezzi d'opera addetto a esercizio, sorveglianza e manutenzione, ecc.) di fatto inibiscono considerevolmente l'edificabilità dei terreni e la stessa coltivazione dei fondi.

CONSISTENZA

1) Con riferimento alle piante, redatte sulla base di rilevo diretto (diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni):

Destinazione	Superficie Netta -mq	Superficie Lorda -mq	Superficie comm.-mq	Piano
Abitazione	96,33	132,24	152	T-1

Locale sottotetto	58,13	75,94		2
Portico	29,67		15	T
Balcone/terrazzo coperto	11,30		6	1
Cantine	40,57	53,00	15	S1
sommano			184	
Autorimessa	50,00	50,00	50	S1
Area di manovra	54,40	60,80		S1
Area scoperta pertinenziale		386,00		T
Tettoia non censita		12,00	3	T

2) Con riferimento alla documentazione catastale (diritto di proprietà per la quota di 1/12):

Destinazione	Superficie - mq
Area urbana comune	1.491
Quota diritto proprietà (1/12)	124,25

3) Dato atto che i terreni in esame costituiscono corpo unico, assoggettato alla stessa normativa urbanistica (come meglio descritta nello sotto riportato specifico capitolo), considerato che ricadono nella presente procedura per il **diritto di proprietà per la quota di 1230/69612**, con riferimento alle visure catastali si riepilogano nel modo seguente:

Destinazione	Superficie - mq
Preminentemente per impianti industriali	20.954
Quota diritto proprietà (1230/69612)	370,24

STATO CONSERVATIVO

- 1) L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.
- 2) Nel complesso, l'area è incolta con presenza di detriti vari e una baracca in lamiera.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento all'elaborato 4.1 (artt. 12 + 29) del vigente P.R.G.C.:

- 1) e 2) l'immobile Fg.37 particella 205 subb.20-21 e 25 e l'adiacente area urbana Fg.37 particella 205 sub.9 sono inseriti nell'area normativa "DR2-Be 3", in cui sono consentiti usi residenziali (sottocategoria "rf": residenza di famiglie o di comunità, di cui all'art.12 punto 1 delle N.T.A.) e direzionali (sottocategoria "dc1.a", di cui all'art.16 punto 1 delle N.T.A.);
- 3) I terreni di cui al Fg.37 particelle 15-89 e Fg.39 particella 95-7 (in parte) sono inseriti in area "DI4-D2", in cui sono consentiti usi residenziali per vigilanza e custodia, usi produttivi, artigianali, industriali, direzionali, turistico-ricettivi (con esclusione di camping) e commerciali. Il terreno di cui al Fg.39 particella 7 (in parte) è inserito in area urbanistica "Sas" (verde di arredo stradale).

Gli interventi nelle predette aree sono subordinati a presentazione di Strumento Urbanistico Esecutivo – S.U.E. – esteso ad area di più ampio perimetro.

La zona ricade in fasce di rispetto stradali, degli elettrodotti, di impianti industriale pericolosi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- 1) La costruzione è successiva all'1/09/1967.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, risultano le seguenti pratiche:

- Concessione n.1498 del 2 luglio 1991 (pratica n.3235) rilasciata per l'esecuzione di "lavori di costruzione di n°2 cassette monofamigliari a due piani f.t. con un unico piano interrato destinato a cantine e autorimessa privata, nonché recinzione a giorno";
- Concessione n.1821 del 27 aprile 1995 (pratica n.3654) rilasciata per l'esecuzione di varianti alla predetta concessione n.1498/91 e sanatoria per quanto attiene ai balconi del primo piano del medesimo edificio;
- Autorizzazione all'abitabilità n.1033 del 27 gennaio 1997.

Dal confronto tra la situazione dei luoghi, le piante allegate alla Concessione edilizia in variante dell'anno 1995 (ultima pratica registrata negli elenchi disponibili per la consultazione, cui si collega la succitata abitabilità) e le planimetrie catastali attuali si rilevano le seguenti difformità, graficamente evidenziate nell'allegato elaborato grafico "interventi":

- a) al P. interrato una cantina è stata trasformata in "tavernetta" e un'altra in bagno;
- b) al P.T. sono stati demoliti i tavolati che formavano l'ingresso e costituivano il necessario disimpegno tra il soggiorno e il bagno;
- c) al P.1°, sul terrazzo coperto è stato costruito un piccolo setto murario di protezione per la caldaia murale ivi collocata;
- d) al P. sottotetto risultano modificate due delle aperture di accesso alle intercapedini laterali.
- e) Ai piani T, 1° e sottotetto si rileva l'avvenuto innalzamento dell'altezza di interpiano che, di conseguenza, hanno modificato anche l'altezza del fabbricato rispetto al titolo abilitativo rilasciato. La minore altezza delle cantine è invece dovuta alla realizzazione di un gradino rispetto alla quota dell'autorimessa.
- f) Non risulta catastalmente censita la sopra descritta tettoia presente nell'angolo nord-ovest dell'area, a proposito della quale non è stata reperita alcuna informazione nell'ambito dell'attività di ricerca effettuata nell'elenco delle pratiche edilizie disponibile sul Geoportale del Comune di Venaria Reale. Essa appare presente solo nella cartografia di PRGC, avente a base rilievo aereofotogrammetrico dell'anno 1998.

Verifica della possibilità di sanatoria

Con riferimento ai sopra elencati punti, si riassume quanto segue:

- a) La descritta trasformazione dei locali si ritiene sanabile.
- b) La demolizione del tavolato ha reso il bagno direttamente comunicante con il locale soggiorno: tale configurazione non è sanabile, se non attribuendo la destinazione di "lavanderia" o di "ripostiglio" al predetto servizio igienico.
- c) Tale manufatto (che configura un "vano tecnico") si ritiene sanabile.
- d) Tali modifiche rientrano nel novero delle "tolleranze costruttive" di cui all'art.34bis del DPR 380/01 ss.mm.ii. e, pertanto, non costituiscono violazione edilizia.
- e) È logico ritenere che l'incremento delle altezze di ogni interpiano (e, di conseguenza, dell'altezza del fabbricato) sia stato ottenuto nell'ambito dei lavori di costruzione dell'edificio, ma verificato che esso eccede il limite del 2% fissato dal sopra richiamato art.34bis T.U. per le "tolleranze costruttive", si conclude che debba formare oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. per l'ottenimento di permesso di costruire in sanatoria.

Nell'ambito della presente attività di stima non è possibile formulare una valutazione sulla effettiva sanabilità di tali opere, poiché la verifica di conformità deve essere estesa all'intero immobile realizzato nell'area con il medesimo titolo abilitativo (quindi coinvolgendo la proprietà di terzi confinanti, esclusi dalla procedura).

- f) In mancanza di titolo abilitativo a dimostrazione della regolarità del manufatto, per la sua eventuale regolarizzazione si richiama quanto sopra esposto al punto e), poiché la verifica delle quantità edificate deve essere estesa all'intero fabbricato costruito sull'area, comprendendo, come già detto, gli immobili di cui ai subb.17-18 e 24 della particella 205 del Fg.37 (di proprietà di terzi esclusi dalla presente procedura).
Qualora non sanabile, tale manufatto deve essere demolito e, in tale caso, ne dovrà essere valutato il relativo costo.

Al fini della vendita:

Alla luce di quanto sopra esposto, si precisa che gli interventi di cui ai succitati punti a), b) e c) non possono formare oggetto di autonomo procedimento di sanatoria, ma devono essere ricompresi nell'ambito di unitaria verifica di conformità, da condurre di concerto con gli uffici comunali, anche in funzione della determinazione delle sanzioni da corrispondere, nel caso di esito positivo dell'accertamento in parola.

A conclusione del procedimento di sanatoria devono essere presentati i necessari atti di aggiornamento catastale (mappa, planimetrie), il cui costo può essere preventivato solo in funzione della consistenza immobiliare perfezionata a seguito della sanatoria stessa.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche ultraventennali effettuate dalla scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è rilevato quanto segue.

Storia ventennale dei passaggi di proprietà.

Foglio 37 Particella 205 Subalterni 20 graffato al 21 e 25

Al sig. ██████████ la piena proprietà dell'intero è pervenuta in forza di atto di donazione del 18/02/2002 a rogito notaio ██████████ rep. 99010, trascritto il 15/03/2002 al R.P. 7951 R.G. 11678, ██████████

Ai sig.ri ██████████ la piena proprietà della quota di ½ ciascuno è pervenuta in forza di atto di divisione del 18/02/2002 a rogito notaio ██████████ rep. 99009, trascritto il 15/03/2002 al R.P. 7947 R.G. 11674, la divisione avveniva tra i soggetti già citati ed i sig.ri ██████████

Ai sig.ri ██████████ la piena proprietà della quota di ¼ ciascuno del terreno sul quale sono state edificate e costituite le unità immobiliari sopra citate perveniva in forza di atto di compravendita del 07/07/1981 a rogito notaio ██████████ trascritto il 24/07/1981 rep.19860-1091, trascritto il 24/07/1981 R.P. 16703 R.G. 21447.

Foglio 37 Particella 205 Subalterno 9

Al sig. ██████████ la piena proprietà della quota di 1/12 è pervenuta in forza di dichiarazione di successione del 07/03/2017, in morte di ██████████ deceduta il 03/12/2011, trascritta il 31/03/2017 al R.P. 8646 R.G. 13022

Alla sig.ra ██████████ la piena proprietà della quota di ¼ del terreno sul quale è stata edificata e costituita l'unità immobiliare sopra citata perveniva in forza di atto di compravendita del 07/07/1981 a rogito notaio ██████████ rep.19860-1091, trascritto il 24/07/1981 R.P. 16703 R.G. 21447.

Foglio 37 Particelle 15 - [REDACTED] e Foglio 39 Particelle 7 - 95

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà della quota di 1230/69612 è pervenuta in forza di dichiarazione di successione del 14/02/2012, in morte di [REDACTED] deceduta il 03/12/2011, trascritta il 07/03/2012 al R.P. 6556 R.G. 8907.

Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà della quota di 3690/10000, perveniva in forza di atto di cessione del 24/09/1982 a rogito notale [REDACTED] trascritto il 12/10/1982 R.P. 17396 R.G. 21687.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio dalla data di fallimento.

- **Trascrizione R.P. 2139 R.G. 3200 del 01/02/2016:** Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in Leini (TO), contro [REDACTED] e gravante sui beni censiti al Foglio 37 Particella 205 Subalterni 20 graffato al 21 e 25.
- **Iscrizione R.P. 7834 R.G. 43383 del 02/11/2016:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in Leini (TO) e domicilio ipotecario eletto in Torino al [REDACTED] presso [REDACTED] contro A [REDACTED] gravante sul bene censito al Foglio 37 Particella 205 Subalterno 20 graffato al 21.
- **Trascrizione R.P. 17674 R.G. 25121 del 18/06/2019:** Verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED], contro [REDACTED] e gravante sui beni censiti al Foglio 37 Particella 205 Subalterni 20 graffato al 21 e 25.
- **Trascrizione R.P. 27114 R.G. 37034 del 03/08/2021:** Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] NONCHE' DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sul bene del presente lotto ed altri beni del lotto due.

Si segnala inoltre:

- **Trascrizione R.P. 19589 R.G. 28095 del 25/07/2013:** Costituzione servitù inamovibile di elettrodotto a favore di TERNA – RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A. con sede in Roma (TM), contro [REDACTED] ed altri soggetti estranei alla procedura, gravante sui beni censiti al Foglio 39 Particella 95 e Foglio 37 Particella 15.

Aggiornamento visure ipotecarie al 21/11/2022.

VALUTAZIONE E CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni come evidenziate in relazione (posizione all'interno dell'abitato e facilità di raggiungimento, caratteristiche generali del contesto edificato in cui i beni sono posti, tipologia, consistenza, finitura, vetustà, dotazione impiantistica, stato di manutenzione, zona urbanistica in cui gli stessi sono inseriti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ecc.), nonché di quanto descritto in merito alla presenza di irregolarità edilizie e difformità catastali, attraverso la propria specifica esperienza e conoscenza del settore e ogni elemento comparativo derivante da vendite di immobili similari, nonché soprattutto la situazione immobiliare attuale di mercato del comune in cui i beni sono ubicati.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in esame

1) In particolare, la valutazione è espressa prendendo in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi, la "Banca dati delle quotazioni Immobiliari – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" (ultimi dati disponibili al 1° semestre 2022), che attribuisce:

- alle abitazioni civili della zona, un valore compreso tra un minimo di €/mq 1.250 a un massimo di €/mq 1.850, così per una media di €/mq 1.550.

Considerate le offerte attuali di vendita di immobili residenziali assimilabili al bene in esame nel Comune di Venaria Reale, viste le valutazioni riepilogative delle vendite al novembre 2022 fornite da primarie agenzie immobiliari, date le caratteristiche e le condizioni complessive del bene, si ritiene che tale valore medio, pari a €/mq 1.550, sia congruo;

- ai box della zona attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 740 a un massimo di €/mq 1.050.

Dato atto che l'immobile non può essere posto in vendita autonomamente, considerate le caratteristiche e le condizioni complessive del bene, si ritiene congruo il valore minimo rilevato dall'OMI, ovvero €/mq 740.

Tali valori sono da ritenersi altresì comprensivi della valutazione delle aree cortilizie pertinenziali (per quanto concerne l'abitazione) e delle aree di manovra (in riferimento all'autorimessa).

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Edificio residenziale	184 mq	1.550 €/mq	€ 285.200,00
Autorimessa (4 posti auto)	50 mq	740 €/mq	€ 37.000,00
Tettoia non censita	3 mq	1.550 €/mq	€ 4.650,00
Valore di stima:			€ 326.850,00

Il bene è posto in vendita per la quota diritto proprietà di 1/1.

2) Dato atto che il bene è costituito da un'area urbana avente discreta capacità edificatoria, ma di fatto attualmente accessibile solo dalla corsia comune agli edifici residenziali costruiti sulla stessa particella catastale, per la sua valutazione si ritiene di fare riferimento al valore di costruzione del fabbricato realizzabile sull'area in applicazione dell'indice di edificabilità espresso dal PRGC, tenuto conto che il valore del terreno edificabile può essere definito come una percentuale variabile dal 10% al 30% del suddetto valore di costruzione.

Di fatto, risulta:

- Superficie dell'area = mq.1.491 (catastali)
- Indice fondiario di superficie "lfs" <= 0,45 mq/mq
- Superficie max edificabile = mq.670
- Costo unitario di costruzione presunto = €/mq.1.800
- Valore presunto totale del fabbricato da realizzare sull'area = € 1.200.000 circa.

Considerate le caratteristiche e le condizioni complessive del bene e in modo particolare le attuali condizioni di accessibilità, si ritiene congruo applicare a tale valore la percentuale media del 15%, per cui si ottiene:

Immobile	Superficie	Valore fabbricato realizzabile	Incidenza terreno	Valore complessivo
Terreno edificabile	1.800 mq	€ 1.200.000	15%	€ 180.000,00
Valore di stima:				€ 180.000,00

Il bene è posto in vendita per la quota diritto proprietà di 1/12.

Pertanto, il valore della quota è pari a € 15.000,00, cui applicare una deduzione valutata nel 20% per la comproprietà indivisa, per cui risulta:

- **Valore del bene per la quota oggetto della presente procedura = € 12.000,00**

(Euro Dodicimila/00).

3) In particolare, considerato che, come detto, i terreni in esame costituiscono corpo unico, la valutazione si basa fondamentalmente sulle regole urbanistiche dell'area come risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti e tenendo conto dei particolari vincoli e servitù inamovibili presenti sull'area stessa.

Ciò premesso, si ritiene ragionevole non considerarne il valore di trasformazione, bensì riferirsi ai valori agricoli medi dell'"Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" (annualità 2021), che in Venaria Reale alla qualità colturale del terreno in esame (seminativo irriguo) attribuiscono un valore di €/ha 32.281, ovvero € mq 0,323, da cui risulta:

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreni formanti corpo unico	20.954 mq	0,323 €/mq	€ 6.768,142
Valore di stima:			(arr.) € 7.000,00

Il bene è posto in vendita per la quota diritto proprietà di 1230/69612.

Pertanto, il valore della quota è pari a € 124,00: tale valore è da ritenersi simbolico, stante l'incollocabilità della quota oggetto della presente procedura e, pertanto, senza applicazione di alcuna ulteriore deduzione per la comproprietà indivisa.

Per cui risulta:

- Valore del bene per la quota oggetto della presente procedura = € 124,00
(Euro Centoventiquattro/00).

RIEPILOGO

LOTTO N°	BENE N°	Valore di stima €	Quota diritto di proprietà	Valore quota proprietà €	Detrazioni €
UNO	(unico)	156.000,00	1/2	62.400,00	2.750,00
DUE	(unico)	12.600,00	1/2	5.000,00	0
TRE	1)	326.850,00	1/1	326.850,00	(non determinabili)
	2)	180.000,00	1/12	12.000,00	0
	3)	7.000,00	1230 / 69612	124,00	0
TOTALI		682.450,00		406.374,00	

La sottoscritta deposita la presente relazione di stima in assolvimento dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Vercelli, 02.12.2022

Il Perito
Arch. Ottone Anna Rosa

ELENCO ALLEGATI

➤ ALLEGATO 1 – LOTTO UNO:

- Viste satellitari
- Rilievo fotografico
- Piante:
 - Rilievo (scala 1:200)
 - Interventi (scala 1:200)
- Documenti catastali:
 - Estratto di mappa
 - Elaborato planimetrico
 - Planimetria catastale
 - Visura attuale
- Documenti comunali:
 - Estratto P.R.G.C.
 - Concessione edilizia Prot. N.4664 – Prat. Ed. N.63/83, rilasciata in data 03.04.1984
 - Concessione edilizia Prot. N.16414 – Prat. Ed. N.72/87, rilasciata in data 06.10.1987
 - Permesso di abitabilità Pratica N.63/83-72/87 in data 24.06.1988

➤ ALLEGATO 2 – LOTTO DUE:

- Vista satellitare
- Rilievo fotografico
- Pianta:
 - Rilievo (scala 1:200)
- Documenti catastali:
 - Estratto di mappa
 - Elaborato planimetrico
 - Planimetria catastale
 - Visura attuale
- Documenti comunali:
 - Estratto P.R.G.C.
 - Permesso edilizio n.111 – Fabbricato B, rilasciato in data 06.08.1970

➤ ALLEGATO 3 – LOTTO TRE:

Beni punti 1) e 2):

- Viste satellitari
- Rilievo fotografico
- Piante:
 - Rilievo (scala 1:200)
 - Interventi (scala 1:200)
 - Schema planimetrico unione beni 1) + 2)
- Documenti catastali:
 - Estratto di mappa
 - Elaborato planimetrico
 - Planimetrie catastali
 - Visure attuali

- Documenti comunali:
 - Estratti P.R.G.C.
 - Concessione n.1498 del 2 luglio 1991 (pratica n.3235)
 - Concessione n.1821 del 27 aprile 1995 (pratica n.3654)
 - Autorizzazione all'abitabilità n.1033 del 27 gennaio 1997

Beni punto 3):

- Viste satellitari
- Documenti catastali:
 - Estratti di mappa
 - Visure attuali
- Documenti comunali:
 - Certificato Destinazione Urbanistica
 - Estratti P.R.G.C.