

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 21/2024

di: AAA.

arch. **Scaglia Stefano**

c.so Vittorio Emanuele, 16/a

10020 – Andezeno (To)

Tel./fax 011-943.48.74

P.Iva 03154720019

Cod. fisc. SCGSFN71P24B791C

studio.scaglia@gmail.com

**G.D. dott.ssa
Federica LORENZATTI**

Liquidatore:
dott.ssa Patrizia Goffi

PERIZIA IMMOBILIARE

Identificazione degli immobili oggetto di liquidazione

controllata:

Le unità immobiliari oggetto di relazione sono costituite da:

- Un locale a destinazione commerciale al piano terreno (primo fuori terra) composto da area negozio (attualmente tabaccheria), un ripostiglio, un locale retro, disimpegno e un bagno con accesso non diretto ma tramite corridoio comune con altra unità immobiliare della presente relazione;
- un alloggio al piano primo (secondo fuori terra) composto da corridoio, un soggiorno, tre camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio, da due balconi oltre ad una cantina al piano interrato ed un locale sottotetto al grezzo, il tutto facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato;
- Una autorimessa al piano terreno (primo fuori terra) con accesso dalla via Delle Scuole.

Tutte le unità immobiliari predette appartengono al fabbricato

ubicato in Brusasco in via Circonvallazione civico 2 con area esclusiva e comune ai predetti immobili.

Ubicazione:

in Comune di Brusasco (To), via Circonvallazione 2, in zona semicentrale alla suddivisione in macroaree del Comune.

Dati catastali:

Le unità immobiliari risultano distinte al N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Torino, come segue:

- **Per il negozio**, al foglio 10 particella 799 subalterno 13, via Circonvallazione 2, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 86 mq., rendita catastale 719,53 €;
- **Per l'appartamento**, al foglio 10 particella 799 subalterno 4, via Circonvallazione 1, piano S1 - 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 503,55 €;
- **Per l'autorimessa**, al foglio 10 particella 799 subalterno 2, via Circonvallazione 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., rendita catastale 33,31 €.

Fanno parte degli immobili oggetto di relazione anche le aree urbane di pertinenza dei beni previamente indicati (beni comuni non censibili), che sono catastalmente individuati al foglio 10 particella 799 subalterni 15 (cortile lato nord), e 14 (aree esterne lato via Circonvallazione e via delle Scuole nonché corridoio e vano scala).

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano catastalmente intestate in capo a:

AAA nata a **** (To) il **** codice fiscale **** per la quota pari ad 1/1 della proprietà.

Coerenze generali:

con riferimento alle planimetrie catastali allegate alla presente:

per il negozio (sub. 13): cortile comune (subalterno 15), vano scala e corridoio (subalterno 14), cortile comune (subalterno 14), via Circonvallazione, altra unità immobiliare di altro stabile;

per l'alloggio al piano primo (secondo fuori terra) (su. 4): vuoto su cortile comune (subalterno 15), vuoto su via delle Scuole, vuoto su via Circonvallazione, altra proprietà. Per la cantina: sottosuolo cortile comune, sottosuolo stessa proprietà a due lati, sottosuolo altra proprietà.

per l'autorimessa al piano terreno (sub.2: corte comune (subalterno 15), corte comune (subalterno 14), corridoio comune (subalterno 14) bagno del subalterno 13 (negozio).

Cronistoria dei passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio:

- **dalla data del 27/05/2013** le unità immobiliari risultavano in capo a:

AAA nata a **** il **** codice fiscale **** per la quota pari ad 1/1 della proprietà giusto atto di divisione a rogito notaio Pietro Rondano in Crescentino del 27/05/2013 rep. 13.220 racc. 6.803 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21/06/2013 ai numeri R.G. 23189 / R.P. 16340;

- **alla data del 30/05/2012** le unità immobiliari risultavano in

capo a:

AAA nata a **** il **** codice fiscale **** e BBB nata a **** il **** codice fiscale **** ciascuna per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà giusto successione legittima di CCC, nato a **** il ****, deceduto a Brusasco il 30 maggio 2012 (denuncia di successione registrata a Chivasso il giorno 21 dicembre 2012 al numero 1058 volume 9990 e successiva dichiarazione integrativa registrata a Chivasso il giorno 4 gennaio 2013 al numero 16 volume 9990), nonché rinuncia all'eredità in data 27 novembre 2012 effettuata avanti al funzionario giudiziario dottoressa Laura Guglielmo del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione distaccata di Chivasso, R. G. n. 597/2012, registrata a Chivasso il giorno 7 dicembre 2012 al numero 852 serie 4 atti giudiziari, portante rinuncia di eredità da parte della signora DDD.

- **alla data del 09/01/1999** le unità immobiliari risultavano in capo a:

CCC nato a **** il **** codice fiscale **** per la quota pari ad 1/1 della proprietà giusto riunione di usufrutto in morte di EEE nato a **** il ****

- **alla data del 31/08/1988** le unità immobiliari risultavano in capo a:

CCC nato a **** il **** codice fiscale **** per la quota pari ad 1/1 della nuda proprietà e a EEE nato a **** il **** codice fiscale **** per la quota di 1/1 dell'usufrutto giusto atto di donazione a rogito notaio Massimo Vallania in Chivasso del 31/08/1988 rep. 229952.

racc. 31784 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28/09/1988 ai numeri R.G. 28298 / R.P. 18813. Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Formalità pregiudizievoli:

Alla data di redazione della presente e relativamente agli immobili oggetto di perizia, non risultano formalità pregiudizievoli o diritti reali a favore di terzi.

Nota: si segnala che dalla disamina dell'atto di donazione a rogito notaio Massimo Vallania in Chivasso del 31/08/1988 rep. 229952 racc. 31784 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28/09/1988 ai numeri R.G. 28298 / R.P. 18813. si evince un diritto di scolo di acque bianche e nere attraverso il cortile di proprietà AAA (ex proprietà CCC) a favore della proprietà limitrofa ed a carico della proprietà ora AAA.

Altri vincoli:

lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situato in area ZC1 del vigente P.R.G.C. in zona di completamento. L'intero stabile è in Classe II di pericolosità geologica ovvero in zona a pericolosità moderata.

Vedasi la documentazione tecnica allegata per una migliore comprensione dei parametri di zona.

Non è presente un regolamento di condominio non rivestendone, l'edificio stesso, le caratteristiche.

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

Stato di occupazione dell'immobile:

In occasione del sopralluogo effettuato in data 06/05/2025 è stato possibile visionare i beni oggetto di relazione i quali risultavano:

- il locale commerciale (sub. 13) ed il box auto (sub. 2), occupati dal sig. FFF nato a **** il **** codice fiscale **** con contratto di locazione stipulato in data 10/06/2019 e scadenza al 09/06/2025, di durata pari ad anni sei con facoltà di rinnovo di altri sei anni con nuovo canone da pattuirsi, importo pattuito variabile in base al trascorrere del tempo (per il quarto, quinto e sesto anno paria ad euro 9.600,00 annui – euro 800,00 mensili -), registrato presso l'Agenzia Entrate di Chivasso al n. 1901 serie 3T in data 19/06/2019;
- l'appartamento al piano primo e la cantina di pertinenza risultavano liberi da persone e cose.

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI

Locale commerciale (sub. 13):

L'unità immobiliare oggetto di relazione è costituita da un locale a destinazione commerciale al piano terreno (primo fuori terra) composto da area negozio (attualmente tabaccheria), un ripostiglio, un locale retro, disimpegno e un bagno con accesso non diretto ma tramite corridoio comune con altra unità immobiliare della presente

relazione.

L'affaccio dell'unità immobiliare avviene per tre lati: sulla via Circonvallazione, sulla via delle Scuole e su cortile comune (sub. 14).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno che risultano parzialmente costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in graniglia cementizia per il bagno ed il retro negozio, da palchetto in Pvc per il negozio.

Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura in vetro smerigliato.

I serramenti esterni sono costituiti da vetrine o finestre in alluminio con vetro doppio di recente installazione ad eccezione della finestra del bagno che risulta in legno con vetro singolo.

Gli elementi oscuranti del retro sono costituiti da tapparelle avvolgibili in ferro. Le vetrine sono dotate di inferriate in ferro.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso e vasca.

L'ingresso al locale avviene dalla via Circonvallazione.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali buone.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare oggetto di relazione avviene per mezzo di impianto aeraulico (split). Non è presente l'impianto di riscaldamento nel bagno.

Appartamento (subalterno 4):

L'unità immobiliare oggetto di relazione è costituita da un alloggio al piano primo (secondo fuori terra) composto da corridoio, un soggiorno, tre camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio, da due balconi oltre ad una cantina al piano interrato ed un locale sottotetto al grezzo, il tutto facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'affaccio dell'unità immobiliare avviene per tre lati: sulla via Circonvallazione, sulla via delle Scuole e sul cortile comune.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e della cucina che risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare oggetto di relazione sono costituiti da elementi in graniglia cementizia per tutti i locali ad eccezione del bagno. Nella camera lato bagno è presente un rivestimento in moquette.

Le porte interne sono in legno tamburato con pannellatura in vetro smerigliato.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e porte balcone in legno con vetro singolo.

Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle avvolgibili a movimentazione manuale in ferro.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. E' presente l'attacco idrico per la lavatrice.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite il corridoio comune e la scala comune (sub. 14) dalla via delle Scuole.

La cantina al piano interrato presenta finiture superficiali al grezzo con pavimentazione costituita da un battuto in terra. È presente una vecchia cisterna di gasolio.

Il sottotetto, accessibile tramite scala interna dall'appartamento, risulta al grezzo. Si segnala la presenza di alcuni elementi in fibrocemento con ogni probabilità in Eternit (canne fumarie).

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali tali da giustificare diversi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, posto che le finiture e gli impianti sono ancora originari dalla costruzione degli anni '60, ad eccezione del bagno che è di più recente rifacimento (si stima attorno agli anni 2000).

Il riscaldamento dell'unità immobiliare oggetto di perizia avviene per mezzo di una caldaia a gas collocata in cantina. Non se ne conosce il reale funzionamento.

Box auto (subalterno 2)

L'unità immobiliare oggetto di relazione è costituita da una autorimessa al piano terreno (primo fuori terra) con accesso dalla via Delle Scuole. Le pareti risultano intonacate. Il pavimento è costituito da battuto in calcestruzzo bocciardato. L'accesso è garantito da una serranda avvolgibile in ferro.

Abitabilità / agibilità:

Presso l'archivio edilizio del Comune di Brusasco non risulta la presenza dell'agibilità.

Licenze e/o Concessioni Edilizie:

Presso l'archivio edilizio del Comune di Brusasco risulta la presenza della Concessione Edilizia n. 4/2000 del 18/05/2000 per ampliamento negozio con cambio d'uso.

La costruzione dello stabile è, con ogni probabilità, iniziata a seguito di rilascio della Licenza Edilizia 50/1962. Presso l'archivio edilizio del Comune infatti la citata pratica edilizia risulta indicata quale pratica relativa allo stabile ma non è presente materialmente presso l'archivio stesso. In ogni caso lo stabile è antecedente il 1° settembre 1967.

E' inoltre presente la Licenza Edilizia n. 309/73 del 09/06/1973 a seguito della quale venne realizzato il fabbricato attiguo con chiusura delle finestre dello stabile oggetto di relazione prospettanti verso tale altra proprietà.

Certificazione energetica:

Dalle ricerche svolte non risulta l'esistenza della certificazione energetica relativa alle unità immobiliari oggetto di relazione.

Irregolarità edilizie:

A seguito del sopralluogo espletato e dal confronto con la documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Brusasco e quella catastale, lo scrivente ha potuto rilevare la presenza delle seguenti modeste difformità edilizie e catastali che riguardano esclusivamente l'appartamento al piano primo (subalterno 4):

- all'interno dell'unità immobiliare si rileva l'avvenuto ampliamento del locale bagno a discapito della camera attigua (per la creazione dello spazio doccia) e la creazione della finestra nella camera lato ripostiglio. Si evidenzia inoltre la diversa (più ampia) dimensione delle aperture;
- al piano interrato, all'interno della cantina indicata nella scheda catastale risulta la presenza di un tramezzo ad ulteriore suddivisione degli spazi.

Come da colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene pertanto necessaria una pratica edilizia in sanatoria per esatta rappresentazione grafica sia della cantina sia dell'appartamento al piano primo, con conseguente aggiornamento della scheda catastale, ricordando che come da disposizione dell'Agenzia Entrate Territorio, occorrerà scorporare la cantina in apposita scheda catastale (nuovo subalterno).

Il costo della predetta pratica edilizia, delle conseguenti variazioni catastali (alloggio e cantina) e dei diritti di segreteria e oneri comunali, è stimabile nell'importo complessivo di euro 5.000,00 (compresi gli oneri comunali) tenendo però in considerazione che tali costi sono da considerarsi presunti e che saranno strettamente correlati al deposito della pratica edilizia presso lo Sportello Unico del Comune di Brusasco in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Stima del valore di mercato:

La stima del valore attuale degli immobili viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni. Tenuto conto della posizione intrinseca dei beni stessi, della viabilità e della condizione manutentiva generale dello stabile, sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione (nulla escluso) ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, di quanto sopra esposto e in merito allo stato manutentivo generale delle unità immobiliari vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima, si ritiene che il **valore di mercato attuale** complessivo dei beni in oggetto corrisponda, a titolo prudenziale: ad

**euro 147.800,00 (euro centoquarantasettemilaotto-
cento/00)** così invece dettagliato nel seguente calcolo:

negozio al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 10 del Comune di Brusasco particella 799 **subalterno 13**: circa 100 mq. commerciali x 600 €/mq. = euro 60.000,00 (euro sessantamila/00);

appartamento al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 10 del Comune di Brusasco particella 799 **subalterno 4**: circa 163 mq. commerciali x 500 €/mq. = euro 81.500,00 (euro ottantunmila-cinquecento/00);

box auto al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 10 del Comune di Brusasco particella 799 **subalterno 2**: circa 21 mq.

commerciali x 300 €/mq. = euro 6.300,00 (euro
seimilatrecento/00).

Valore attuale degli immobili in capo al debitore:

Il valore in capo alla **sig.ra AAA** pertanto risulta pari a: **147.800,00 €**.

Tale stima è supportata dal reale andamento del mercato immobiliare della zona e tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile così come le eventuali irregolarità evidenziate nel paragrafo ad esse dedicato.

Tanto è dovuto in evasione all'incarico conferito.

Andezeno, 04 luglio 2025

L'Esperto

arch. Stefano Scaglia



Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di relazione;
- 3) Visure catastali storiche al N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Brusasco, al foglio 10 particella 799 subalterni 13, 4 e 2;
- 4) Estratto di P.R.G.C. – norme tecniche;
- 5) Copia documentazione agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Brusasco;
- 6) Copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari;
- 7) Copia atto ventennio;
- 8) Copia ispezioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
- 9) Copia contratto locazione sub. 13 (negoziato).

RIEPILOGO:

Liquidazione Controllata n. 21/2024	G.D.: Dott.ssa Federica Lorenzatti Liquidatore: dott.ssa Patrizia Goffi
Diritto reale e quota:	proprietà per 1/1.
Indirizzo:	via Circonvallazione 2 – 10020 – Brusasco (To).
Identificativo catastale:	Foglio 10 particella 799 sub. 13 Foglio 10 particella 799 sub. 4 Foglio 10 particella 799 sub. 2
Formalità pregiudizievoli:	nessun rilievo
Stato di occupazione dell'immobile:	Foglio 10 particella 799 sub. 13 (negozi) e sub. 2 (box auto) occupati da FFF; Foglio 10 particella 799 sub. 4 libero.
Valore di mercato dell'immobile:	60.000,00 € (negozi – sub. 13); 81.500,00 € (appartamento – sub. 4); 6.300,00 € (box – sub. 2);
Valore quota debitore:	147.800,00 €