

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

Giudice dott.ssa Antonia MUSSA

Fallimento in estensione RG 145 del 2014 di

Lotto Primo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Alloggio per civile abitazione

Via Mombarcaro n. 13 – Torino

Curatore: avv. Gilberto NUVOLIN

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni dall'Ill.mo Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI



Foto aerea dimostrativa non in scala

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di donazione;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) comunicazione AdE;
- 7) stralcio comunale;
- 8) atto notarile anteriore alla provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

In comune di Torino, locali facenti parte della casa elevata a cinque piani f.t. oltre a piano interrato e arretrato con ingresso dal civico n. 13, scala D di via Mombarcaro, e precisamente:

- al piano secondo: alloggio, con ingresso dal vano scale, composto da una camera, tinello con cucinino e servizi meglio distinto nella planimetria del relativo piano con la sigla "C2" salvo se altre; coerente con cortile, vano scala, vano ascensore, alloggio D2 di cui punto b di cui rogito notaio Bonomo del 09.06.2004 rep. 29113/13533 che si allega, Via Mombarcaro, alloggio B2, cortile salvo se altre;
- al piano sotterraneo: vano ad uso cantina distinto con il numero 16 (sedici) salvo se altre; coerente altra cantina 15, corridoio comune, altra cantina 17 di cui punto b di cui rogito notaio Bonomo del 09.06.2004 rep. 29113/13533 che si allega e muri perimetrali salvo se altre;

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

- ⊆ Foglio 1384, Particella 285, subalterno 16, via Mombarcaro n. 13, scala D, piano S1-2, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 3,5vani, Superficie Catastale Totale 53mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 52mq, r.c. 551,32 euro, correttamente intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 87, part. 285, sub. 16 per variazione del 25.07.2013 Pratica n. TO0283251 in atti dal 25.07.2013 bonifica identificativo catastale (n. 184639.1/2013).

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in forza di atto di donazione a rogito notaio Grazia PREVETE del 22 dicembre 2020, rep. 43849, racc. 16059 debitamente registrato e trascritto in data 08.01.2021 ai nn. 405/298.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

Provenienza all'atto notaio PREVETE (dante causa
30 maggio 1939 portante il cf

☐ con atto di compravendita a rogito notaio Candido CALGANILE del 09 luglio 1974, rep. 223303, racc. 2356 debitamente registrato a Torino il 15 luglio 1974 al nr. 24697 e trascritto in data 22.07.1974 ai nn. 18319/16145 (acquisto per l'intero pro indiviso a favore dei signori [REDACTED])

☐ con atto di compravendita a rogito notaio Paolo BONOMO del 9 giugno 2004, rep. 29113, racc. 13533 debitamente registrato a Torino il 22 giugno 2004 al nr. 8588 e trascritto in data 23.06.2004 ai nn. 30727/19278 (acquisto del mezzo pro indiviso a favore della signora [REDACTED])

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 29.07.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

≡ Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 19.02.2024 ai numeri 6623/5236 a favore della massa dei creditori del fallimento massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] infra identificato per la piena proprietà;

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ

Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti di provenienza.

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Candido CALCAGNILE in data 03 luglio 1974 rep. 221957/2332 e registrato in data 15 luglio 1974 al nr 24697. In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal genitore del debitore senza titolo opponibile alla procedura rammostrato alla procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani f.t. oltre a piano interrato e arretrato, stato manutentivo corrente.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale e carraio mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo in varietà di tonalità.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati e parte rivestita in mattoncini; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati).

L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con ACS autonoma a gas metano.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

Dalla documentazione il bene non è dotato di certificato Ape. In ogni caso il costo di rilascio è di non meno di euro 350,00 oltre accessori di legge e spese vive.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art 19 del D.L. n. 78/2010.

I costi di regolarizzazione catastale mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata sono pari ad euro 400,00 oltre oneri ed euro 50,00 di tributi erariali.

DIVISIBILITÀ

Configurazione, distribuzione interna delle superfici, tipologia costruttiva e caratteristiche intrinseche non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare evidente pregiudizio al valore dell'intero compendio, e pertanto si ritiene imprescindibile la vendita in lotto unico.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è stato possibile rinvenire i riferimenti della costruzione. In particolare, il cartellino abbinato al civico 13, rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire prot. nr 1953-1-11896 in data 22 marzo 1954 (prov. nr. 11 del 23.02.1954) e successiva variante nr. 1953-1-11939 in data 19.12.1953 (prov. nr. 1400 del 04.06.1954) in cui vi è carenza di esposizione grafica delle planimetrie riprendendo morfologie molto diverse dallo stato attuale e catastale;
- Licenza di abitabilità nr. 320 del 09.03.1954 e licenza nr. 246 del 17.12.1954;
- Condono per formazione di veranda prot. nr 1986-11-17479 in data 29 aprile 1986;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che, per l'unità immobiliare staggita, la concessione edilizia riporta uno stato interno diverso: precisamente il ripostiglio risulta essere annesso al locale tinello con contestuale rimozione del locale disimpegno fungente da antibagno.

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

L'alloggio risulta, inoltre, essere collegato mediante apertura interna all'unità immobiliare attigua (di proprietà di un parente del debitore) che necessariamente andrà ostruita a cura e spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione di tutte le opere necessarie (indicate dal tecnico incaricato) al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione. In alternativa si dovranno riportare i luoghi allo stato concessionato.

SPESE CONDOMINIALI

Il bene è soggetto a regime condominiale e, pertanto, anche al versamento delle spese derivanti dall'utilizzo della cosa comune.

Lo scrivente ha richiesto la nota spese senza ricevere, al momento, riscontro. Il tutto da verificare in sede di vendita con l'amministratore pro tempore.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie alloggio 52mq;
- ≡ $52,00\text{mq} \times 1.900,00\text{€/mq} = 98.800,00 \times 0.95^1 \times 0.95^2 \times 0.95^3$ **euro 84.708,65 arrotondato a euro 85.000,00;**

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi,

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

Torino, 11 settembre 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*