

Tribunale Ordinario di TORINO
SEZIONE IV CIVILE

**Perizia di stima dei beni immobili
della liquidazione giudiziale L.G. 147/2023**

**[REDACTED] nonché dell'amm.re unico
illimitatamente responsabile [REDACTED]**

**Abitazione e terreni in Cuceglio (TO)
– Via XX Settembre n. 14 –**

Liquidazione Giudiziale n°147/2023

**Giudice Delegato
Dott. Stefano MIGLIETTA**

PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società caduta in liquidazione giudiziale [REDACTED] [REDACTED] con sede in Caselle T.se (TO) c.f. 11999380014 nonché dell'amministratore unico illimitatamente responsabile sig. [REDACTED] [REDACTED]

Il Curatore nominato è il **Dott. Davide BORLA** con studio in Ivrea (TO) – Via Dora Baltea n.25 – e-mail: davideborla@studioborla.it.



Collegio Geometri Torino



- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà dell'amm.re [REDACTED]:

- **Quota di 1/2 di proprietà di abitazione a corte, ubicata in Cuceglio (TO) Via XX Settembre n.14 – BENE 1.**
- **Quota di 1/2 di proprietà di due terreni agricoli ubicati in Cuceglio (TO) – BENE 2 e 3.**

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto - segnati punti:

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;



A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico



e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di Liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del liquidatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

PERIZIA DI STIMA

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione e consistenza degli immobili

**Quota di 1/2 di proprietà piena di abitazione
ubicata in Cuceglio (TO) – Via XX Settembre n.14 e
due terreni agricoli fra loro confinanti
ubicati in Cuceglio (TO)**



Il **Bene 1** immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà per la quota di 1/2 – è un fabbricato residenziale a corte elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato, libero su due lati, ubicato nel concentrico del Comune di Cuceglio, accessibile da portone carraio attestato su Via XX Settembre al civico n.14; portone che garantisce l'accesso carraio ad una pluralità di abitazioni di proprietà diverse disposte a cortina su corte comune.

L'edificio si presenta con struttura portante in mattoni e sassi, orizzontamenti in laterocemento, copertura a doppia falda con struttura lignea e manto di copertura in coppi, muri di tamponamento esterni in laterizio intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da due locali cantina al piano interrato, locale cucina, soggiorno, disimpegno e bagno al piano terra, tre camere da letto, bagno e disimpegni al piano primo sottotetto; completano l'edificio, quali pertinenze i balconi al piano primo, i porticati al piano terra e una porzione di cortile recintato antistante l'ingresso principale.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in cotto e piastrelle in gres porcellanato, i soffitti di piano interrato e terra sono a botte in mattoni a vista sabbiati, i soffitti del piano primo mansardato sono a





vista protetti da perlinato in legno, gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuri in legno, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è garantito da caldaia a gas installata all'interno dei locali.

I **Beni 2 e 3** oggetto di stima – in **piena proprietà per la quota di 1/2** – sono due appezzamenti di terreno, contigui fra loro, ad uso agricolo e di forma regolare, ubicati nelle vicinanze del Bene n.1.
Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico.

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di apertura della liquidazione giudiziale;

Titolarità e provenienza:

La proprietà per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente stima pervenne al sig. [REDACTED] (soggetto debitore) ed alla sig.ra [REDACTED] (compagna del sig. [REDACTED]) per la quota di 1/2 ciascuno in forza dell'atto di compravendita, contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (tra loro coniugi), stipulato a rogito Notaio Remo BASSETTI in data 30/10/2001 rep. 19728 racc. 7731 registrato all'AdE di Torino in data 12/11/2001 al n.4517 serie 1T e trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Ivrea il 02/11/2001 ai n.ri. 6758/8521.

Vedasi Allegato n. 02.

Alla luce di quanto sopra indicato si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di sentenza della liquida-



zione giudiziale.

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale i Beni oggetto di stima risultano così identificati:

Bene n.1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di CUCEGLIO:

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 11 mappale 615 subalterno 2 graffato con Foglio 11 mappale 1421 subalterno 3 - Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani - Rendita € 361,52 – Via XX Settembre n.14 – Piano S1-T-1;

(Vedasi Allegato n. 03.1).

Bene n.2:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di CUCEGLIO:

- **Catasto Terreni:**

- Foglio 11 mappale 995 – Qualità Seminativo Arboreo – Classe 1 – Superficie 62 mq – Reddito Dominicale € 0,51 – Reddito Agrario € 0,45;

(Vedasi Allegato n. 03.2).

Bene n.3:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Co-



mune Censuario di CUCEGLIO:

- **Catasto Terreni:**

- o Foglio 11 mappale 996 – Qualità Seminativo Arboreo – Classe 1 – Superficie 63 mq – Reddito Dominicale € 0,52 – Reddito Agrario € 0,46;

(Vedasi Allegato n. 03.3).

Conformità catastale

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Per il **Bene 1**, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi tranne:

- la realizzazione di cortile ad uso esclusivo recintato antistante l'edificio residenziale;
- la porzione indicata come porticato (a dx dell'immobile in riferimento alla planimetria agli atti) oggi fisicamente separata da recinzione in metallo ed utilizzata come tettoia aperta e ricovero mezzi.

Tale ultima porzione dovrà essere scorporata dall'unità singola mediante variazione catastale ed attribuzione di nuovo subalterno di categoria C/7 e rendita autonoma.

Lo scrivente resta a disposizione per l'incombente qualora richiesto



dalla Procedura.

A.3) coerenze;

Coerenze

Per il Bene 1 le coerenze, con riferimento alla planimetria catastale, sono le seguenti:

- A Nord cortile comune, a Est in aderenza con altra proprietà, a Sud su distacco con altre abitazioni di altra proprietà, a Ovest in parte su distacco ed in parte in aderenza con altre abitazioni di altra proprietà.

Per il Bene 2 le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa catastale, sono le seguenti:

- A Nord mappale 602, a Est mappale 506, a Sud mappale 996 (Bene n.3), a Ovest mappale 903;

Per il Bene 3 le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa catastale, sono le seguenti:

- A Nord mappale 995 (Bene n.2), a Est mappale 506, a Sud mappali 983 e 554, a Ovest mappale 903;

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Cuceglio, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne



limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte.

Le parti comuni, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la corte d'ingresso, non sono disciplinate da un regolamento ma gestite in osservanza al C.C. ai sensi dell'art.1117.

Tutti i beni costituenti il lotto unico di perizia sono assoggettati alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

(Vedasi Allegato n. 04).

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;

Certificazione Energetica

Dalle ricerche eseguite e dall'analisi dell'atto di compravendita, il Bene 1 risulta sprovvisto dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Lo scrivente resta a disposizione per la redazione dell'attestato di prestazione energetica qualora richiesto dalla Procedura.

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);





Stato di occupazione

I beni sono occupati e nella disponibilità del soggetto debitore e della comproprietaria oltre che dalla loro prole.



A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio e dai documenti reperiti in loco, in riferimento al **Bene 1**, si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la ristrutturazione dell'abitazione realizzata ante '67:

- Concessione Edilizia n.20/1982 del 13/09/1982 per manutenzione straordinaria e realizzazione di servizio igienico;
- Concessione Edilizia n.23/1994 del 06/07/1994 per la ristrutturazione generale dell'intero fabbricato residenziale;
- Concessione Edilizia n.22/1996 del 14/10/1996 in variante alla Concessione Edilizia n. 23/1994.

(Vedasi Allegato n. 05).





Si evidenzia che non è stata reperita alcuna pratica circa l'agibilità totale e/o parziale riguardante l'unità oggetto di stima.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali tranne:

- modifiche di assetto planimetrico interno al piano primo (disimpegno bagno/camera),
- realizzazione di luce con vetrocemento nella camera ultima realizzata al piano primo,
- chiusura di alcune nicchie murarie al piano primo;
- nel locale bagno al piano terra è stata eliminata la finestra prospiciente il porticato;
- il porticato in aderenza al locale bagno è stato tamponato in muratura verso il cortile comune per un'altezza di ml circa 1,50/1,80 ed è stata realizzata nuova apertura pedonale laterale, accessibile da area esclusiva recintata.
- recinzione area esclusiva antistante il fabbricato, verso corte comune, non rappresentata negli elaborati grafici agli atti.

Ai sensi del DPR 380/01 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Cuceglio, tali difformità potranno essere sanate tramite presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria per opere realizzate senza titolo abilitativo ed in regime sanzionatorio.

Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a





volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

E' stata eseguita ricerca e verifica sul portale digitale cartografico del Comune di Cuceglio circa la destinazione d'uso dei terreni agricoli (Bene 2 e 3); entrambi ricadono in area ES 1 "aree a destinazione agricola di salvaguardia" disciplinate dall'art.13.4 delle N.T.A. del PRGC vigente.

All'atto dell'aggiudicazione il sottoscritto provvedere in tempi utili alla richiesta del necessario C.D.U. per il trasferimento, in modo da non comportare ulteriori costi vista la natura scadenziaria del certificato stesso.



A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.



B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimo il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del **lotto unico** comprensivo di tutti i Beni e per la quota messa in vendita, in complessivi **€ 32.000,00** e precisamente:

Bene 1:

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza Media	Piano
Cantina	53,00 mq	0,20	10,60 mq	2,40 m	S1
Abitazione	154,00 mq	1,00	154,00 mq	2,60 m	T-1
Balconi	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Portico	13,00 mq	0,35	4,55 mq	2,50 m	T
Cortile escl.	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	T
Tettoia	13,00 mq	0,30	3,90 mq	3,15 m	T
Totale superficie commerciale:			176,55 mq		

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. mq	Valore Unitario €/mq	Totale €
Bene N° 1	176,55	420,00*	74.151,00
Valore di stima €:			74.151,00
A dedurre spese, vendita esecutiva, difformità – 15 %			- 11.122,65
Valore di stima totale €			63.028,35
Valore di stima arrotondato €			63.000,00

*rivalutazione valore unitario €/mq medio 450,00 assunto, in funzione dei coefficienti correttivi;

+10% ristrutturazione -10% vista esterna +5% impianto riscaldamento aut. -10% comunione

ingresso e area di corte.

Bene 2:

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Classamento	Sup. catastale mq	Valore Unitario €/mq	Totale €
Bene N° 2	Semin Arbor.	62,00	5,00*	310,00
Valore di stima €:				310,00
A dedurre spese e vendita esecutiva – 10 %				- 31,00
Valore di stima totale €				279,00
Valore di stima arrotondato €				280,00

* valore unitario assunto €/mq 5,00 in considerazione della regolarità della forma, della posizione confinante con il Bene n.3 (possibile futura fusione in unico appezzamento) e dell'assoggettamento di Piano Regolatore che pone tale area in "salvaguardia" per future zone di edificazione vista la collocazione limitrofa al centro abitato.

Bene 3:

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Classamento	Sup. catastale mq	Valore Unitario €/mq	Totale €
Bene N° 3	Semin Arbor.	63,00	5,00*	315,00
Valore di stima €:				315,00
A dedurre spese e vendita esecutiva – 10 %				- 31,50
Valore di stima totale €				283,50
Valore di stima arrotondato €				285,00

* valore unitario assunto €/mq 5,00 in considerazione della regolarità della forma, della posizione confinante con il Bene n.3 (possibile futura fusione in unico appezzamento) e dell'assoggettamento di Piano Regolatore che pone tale area in "salvaguardia" per future zone di edificazione vista la collocazione limitrofa al centro abitato.

Riepilogo valore lotto unico:

Id. Bene	Descrizione	Valore stimato €
Bene 1	Abitazione	63.000,00
Bene 2	Terreno	280,00
Bene 3	Terreno	285,00
Totale €		63.565,00

Quota messa in vendita pari ad 1/2 indiviso di tutti e tre i Beni:

Id. Bene	Descrizione	Valore stimato	Quota posta in vendita	Valore Residuo
Bene 1	Abitazione	63.000,00	1/2	31.500,00
Bene 2	Terreno	280,00	1/2	140,00
Bene 3	Terreno	285,00	1/2	142,50
Totale €		63.565,00		31.782,50
Valore totale arrotondato lotto unico				32.000,00

C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.



Ipoteche e Trascrizioni

Pregiudizievoli

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 in capo al sig. [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED]

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario rep. 3293 emesso dal Tribunale di Torino il 09/05/2023 per una somma Capitale di € 94.475,28 e Totale di € 130.000,00 a favore della Banca del Piemonte Spa con sede in Torino c.f. 00821100013 contro il debitore [REDACTED] sull'unità negoziale costituita dai Beni oggetto di perizia per la quota di 1/2 di proprietà.
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in corso di registrazione.

(Vedasi Allegato n. 06).

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.





D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;





PIANO DI VENDITA LOTTO UNICO

**Quota di 1/2 di proprietà piena di abitazione
ubicata in Cuceglia (TO) – Via XX Settembre n.14 e
due terreni agricoli fra loro confinanti
ubicati in Cuceglia (TO)**



Il **Bene 1** immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà per la quota di 1/2 – è un fabbricato residenziale a corte elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato, libero su due lati, ubicato nel concentrico del Comune di Cuceglia, accessibile da portone carraio attestato su Via XX Settembre al civico n.14; portone che garantisce l'accesso carraio ad una pluralità di abitazioni di proprietà diverse disposte a cortina su corte comune.



L'edificio si presenta con struttura portante in mattoni e sassi, orizzontamenti in laterocemento, copertura a doppia falda con struttura lignea e manto di copertura in coppi, muri di tamponamento esterni in laterizio intonacata e tinteggiata.



L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da due locali cantina al piano interrato, locale cucina, soggiorno, disimpegno e bagno al piano terra, tre camere da letto, bagno e disimpegni al piano primo sottotetto; completano l'edificio, quali pertinenze i balconi al piano primo, i porticati al piano terra e una porzione di cortile recintato antistante l'ingresso principale.



Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in cotto e piastrelle in gres porcellanato, i soffitti di piano interrato e terra sono a botte





in mattoni a vista sabbiati, i soffitti del piano primo mansardato sono a vista protetti da perlinato in legno, gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuri in legno, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è garantito da caldaia a gas installata all'interno dei locali.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

I **Beni 2 e 3** oggetto di stima – in **piena proprietà per la quota di 1/2** – sono due appezzamenti di terreno, contigui fra loro, ad uso agricolo e di forma regolare, ubicati nelle vicinanze del **Bene n.1.**

Allo stato attuale i Beni oggetto di stima risultano così identificati:

Bene n.1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di CUCEGLIO:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 11 mappale 615 subalterno 2 graffato con Foglio 11 mappale 1421 subalterno 3 - Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani - Rendita € 361,52 – Via XX Settembre n.14 – Piano S1-T-1;

Bene n.2:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di CUCEGLIO:

- Catasto Terreni:

- Foglio 11 mappale 995 – Qualità Seminativo Arboreo –





Classe 1 – Superficie 62 mq – Reddito Dominicale €
0,51 – Reddito Agrario € 0,45;

Bene n.3:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di CUCEGLIO:

- Catasto Terreni:

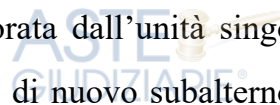
- Foglio 11 mappale 996 – Qualità Seminativo Arboreo –
Classe 1 – Superficie 63 mq – Reddito Dominicale €
0,52 – Reddito Agrario € 0,46;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Per il **Bene 1**, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi tranne:

- la realizzazione di cortile ad uso esclusivo recintato antistante l'edificio residenziale;
- la porzione indicata come porticato (a dx dell'immobile in riferimento alla planimetria agli atti) oggi fisicamente separata da recinzione in metallo ed utilizzata come tettoia aperta e ricovero mezzi.

Tale ultima porzione dovrà essere scorporata dall'unità singola mediante variazione catastale ed attribuzione di nuovo subalterno di categoria C/7 e rendita autonoma.





Lo scrivente resta a disposizione per l'incombente qualora richiesto dalla Procedura.

Per il Bene 1 le coerenze, con riferimento alla planimetria catastale, sono le seguenti:

- A Nord cortile comune, a Est in aderenza con altra proprietà, a Sud su distacco con altre abitazioni di altra proprietà, a Ovest in parte su distacco ed in parte in aderenza con altre abitazioni di altra proprietà.

Per il Bene 2 le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa catastale, sono le seguenti:

- A Nord mappale 602, a Est mappale 506, a Sud mappale 996 (Bene n.3), a Ovest mappale 903;

Per il Bene 3 le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa catastale, sono le seguenti:

- A Nord mappale 995 (Bene n.2), a Est mappale 506, a Sud mappali 983 e 554, a Ovest mappale 903;

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Cuceglio, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte.

Le parti comuni, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la corte





d'ingresso, non sono disciplinate da un regolamento ma gestite in osservanza al C.C. ai sensi dell'art.1117.

Tutti i beni costituenti il lotto unico di perizia sono assoggettati alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Dalle ricerche eseguite e dall'analisi dell'atto di compravendita, il Bene 1 risulta sprovvisto dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Lo scrivente resta a disposizione per la redazione dell'attestato di prestazione energetica qualora richiesto dalla Procedura.

I Beni sono occupati e nella disponibilità del soggetto debitore e della comproprietaria oltre che dalla loro prole.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio e dai documenti reperiti in loco, in riferimento al **Bene 1**, si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la ristrutturazione dell'abitazione realizzata ante '67:

- Concessione Edilizia n.20/1982 del 13/09/1982 per manutenzione straordinaria e realizzazione di servizio igienico;
- Concessione Edilizia n.23/1994 del 06/07/1994 per la ristrutturazione generale dell'intero fabbricato residenziale;
- Concessione Edilizia n.22/1996 del 14/10/1996 in variante alla Concessione Edilizia n.23/1994.

Si evidenzia che non è stata reperita alcuna pratica circa l'agibilità totale e/o parziale riguardante l'unità oggetto di stima.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali tranne:



- modifiche di assetto planimetrico interno al piano primo (disimpegno bagno/camera),
- realizzazione di luce con vetrocemento nella camera ultima realizzata al piano primo,
- chiusura di alcune nicchie murarie al piano primo;
- nel locale bagno al piano terra è stata eliminata la finestra prospiciente il porticato;
- il porticato in aderenza al locale bagno è stato tamponato in muratura verso il cortile comune per un'altezza di ml circa 1,50/1,80 ed è stata realizzata nuova apertura pedonale laterale, accessibile da area esclusiva recintata.
- recinzione area esclusiva antistante il fabbricato, verso corte comune, non rappresentata negli elaborati grafici agli atti.

Ai sensi del DPR 380/01 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Cuceglio, tali difformità potranno essere sanate tramite presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria per opere realizzate senza titolo abilitativo ed in regime sanzionatorio. Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente



perito.

E' stata eseguita ricerca e verifica sul portale digitale cartografico del Comune di Cuceglio circa la destinazione d'uso dei terreni agricoli (Bene 2 e 3); entrambi ricadono in area ES 1 "aree a destinazione agricola di salvaguardia" disciplinate dall'art.13.4 delle N.T.A. del PRGC vigente.

All'atto dell'aggiudicazione il sottoscritto provvedere in tempi utili alla richiesta del necessario C.D.U. per il trasferimento, in modo da non comportare ulteriori costi vista la natura scadenziaria del certificato stesso.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare ed i terreni si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di





prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di TORINO.

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

Al presente lotto, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 32.000,00.





Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 in capo al sig. [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED]

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario rep. 3293 emesso dal Tribunale di Torino il 09/05/2023 per una somma Capitale di € 94.475,28 e Totale di € 130.000,00 a favore della Banca del Piemonte Spa con sede in Torino c.f. 00821100013 contro il debitore [REDACTED] sull'unità negoziale costituita dai Beni oggetto di perizia per la quota di 1/2 di proprietà.
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in corso di registrazione.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.



E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di



vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.
Con Osservanza.

Torino, 16 dicembre 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

- 01 report fotografico
- 02 Atto compravendita
- 03.1 Visura, estratti, planimetrie catasto Bene n.1.
- 03.2 Visura, estratti, planimetrie catasto Bene n.2.
- 03.3 Visura, estratti, planimetrie catasto Bene n.3.
- 04 Vincoli PRGC.
- 05 Provvedimenti edilizi.
- 06 Formalità Pregiudizievoli