

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



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile



Giudice Delegato dott.ssa Maurizia GIUSTA



Liquidazione Giudiziale RG 18 del 2024 di xxx



## Lotto Terzo



### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Alloggio per civile abitazione



Vicolo Ulisse Crocchi n. 12 – Montalcino, località Torrenieri (SI)



Curatore: dott. Alessandro CONTE



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 al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

### UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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



**Foto interna 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 compravendita;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) stralcio comunale.



**LOTTO UNICO**

In comune di Montalcino, località Torrenieri, locali facenti parte della casa elevata a due piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 12 di via Umberto Crocchi (catastalmente al civico n. 14), e precisamente:

- o al piano primo: unità immobiliare ad uso abitazione composto di appartamento per civile abitazione al piano primo, composto da cucina - pranzo, disimpegno, camera, bagno e guardaroba, corredato da locale soffitta al piano sottotetto, con accesso dal bagno tramite scala interna salvo se altre; coerente con vano scale e w.c. condominiali, prospetto su vicolo Ulisse Crocchi, prospetto su altra viabilità comunale, xxx al piano sottostante salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Montalcino, Sezione Montalcino al:

- ☐ Foglio 46, Particella 81, subalterno 2, vicolo Ulisse Crocchi n. 14, piano 1-2, cat. A/4, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 54mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 54mq, r.c. 216,91 euro, correttamente intestata a xxx. con sede a per la piena proprietà.



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



## TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo alla società xxx. con sede a in forza di atto di compravendita a rogito notaio Michele TUCCARI del 28 aprile 2022, rep. 50138, racc. 12343 debitamente registrato in data 02.05.2022 al n. 4871 serie 1T e trascritto in data 03.05.2022 ai nn. 4459/3084.

Osservazione: l'atto di provenienza riporta *“Le parti danno atto che l'unità immobiliare è in cattive condizioni di manutenzione e necessita di considerevoli interventi di ristrutturazione, ciò di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. La parte venditrice garantisce, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che non vi sono oneri condominiali arretrati, né liti pendenti relative a questioni condominiali, restando comunque convenuto che restano a suo carico le spese condominiali di natura ordinaria, sino alla data odierna, oppure di natura straordinaria per lavori già effettuati, od anche ad oggi soltanto deliberati, impegnandosi essa parte venditrice a manlevare e tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta di pagamento”*

Provenienza all'atto notaio TUCCARI (dante causa xxx nata a xxx il xxx portante il cf xxxx) per atto di compravendita a rogito notaio Alberto CARLI di Poggibonsi del 23 marzo 1996, rep. 127817 debitamente registrato a Poggibonsi il 05.04.1996 al n. 414 serie IV e trascritto in data 02.04.1996 ai nn. 1635 di particolare;

## ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 08.07.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

≡ Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 24.05.2024 ai numeri 4878/3396 a favore della massa dei creditori di xxx contro la società sopra indicata per la piena proprietà;



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

≡ Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva iscritta in data 16.06.2023 ai numeri 5900/846 (€ 258.930,65) a favore di xxx con sede in xxx portante il cf xxx contro il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale 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 di provenienza sopra citati che si intendono integralmente richiamati e trascritti.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio non sia regolato da specifico regolamento di condominio. 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 nella disponibilità del curatore.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

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

La facciata è mista pietra e mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali sono in muratura portante, gli orizzontamenti verosimilmente a voltini. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

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

L'appartamento, completamente da ristrutturare, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni parte piastrelle 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 di nuova generazione a taglio termico. Tuttavia si segnala che la procedura non è in possesso delle certificazioni degli impianti di nuova installazione.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo (si precisa che non è stata rinvenuta la posizione del generatore) con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente.

Inoltre si segnala che non è stato possibili accertate se lo stabile sia collegato all'acquedotto e fognatura comunale.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla documentazione reperita il bene è dotato di certificato Ape nr 13/2014 in data 16 ottobre 2014 in classe G.

### **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, vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

### **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 Montalcino non è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione, chiaramente anteriore al settembre 1967, verosimilmente collocabile a circa alla metà del novecento del secolo scorso.

In particolare, il cartellino abbinato al civico 12 di vicolo Ulisse Crocchi rappresenta la seguente pratica edilizia:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

☐ Concessione edilizia n. 63 in data 8 agosto 1996, pratica edilizia n. 3697/1996, e successiva concessione edilizia in variante n. 6 in data 7 gennaio 1997, pratiche edilizie n. 3760/1996 e n. 3797/1996;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto non rileva abusi edilizi particolari che ne pregiudicano la vendita salvo piccole difformità e l'utilizzo, ai fini residenziali, di porzioni di sottotetto impraticabile che dovranno tassativamente essere ripristinate a carico del futuro compratore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### SPESE CONDOMINIALI

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

### 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

≡ Superficie 54mq;

≡  $54,00\text{mq} \times 540,00\text{€/mq} = 35.100,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3$  **euro 31.044,20 arrotondato a euro 31.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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, 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<sup>1</sup> Coefficiente per vizi occulti;

<sup>2</sup> Coefficiente di piano;

<sup>3</sup> Coefficiente di stato/età;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



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, 26 marzo 2025



Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

