

Tribunale Ordinario di TORINO
VI SEZIONE CIVILE

**Perizia di stima bene immobile
in locazione finanziaria**

Liquidazione Giudiziale L.G. 219/2023

c.f. †

Ufficio in Pinerolo (TO)

– Via E. Bignone n. 85 -

Liquidazione Giudiziale n°219/2023
Giudice Delegato Dott.ssa Maurizia GIUSTA

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 in locazione finanziaria alla società in liquidazione giudiziale.

Il Curatore nominato è la Dott.ssa Marina ANTONELLI con studio in Torino (TO) – C.so Morghen n.33 – e-mail:

- **che** è stato concesso in locazione finanziaria alla società

il seguente immobile:

- **Ufficio al primo piano di un più ampio edificio elevato a tre**



Collegio Geometri Torino

piani fuori terra, oltre piano interrato, facente parte di un complesso costituito da più corpi fabbrica a destinazione amministrativa/artigianale/commerciale costituito in Condominio e denominato “Le Macine”.

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 (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 (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 alleggi 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;
- ✓ 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 trascr-



zioni) 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 (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici



Descrizione e consistenza degli immobili

unità immobiliare ad uso ufficio

ubicata in Pinerolo (TO) – Via Bignone n. 85

Il Bene immobiliare oggetto di stima è composto da una unità ad uso ufficio posta al piano primo di un più ampio fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato, facente parte di un complesso costituito da più corpi fabbrica a destinazione amministrativa/artigianale/commerciale costituito in Condominio e denominato

“Le Macine”.

L’edificio è ubicato in zona semiperiferica rispetto al concentrico del comune di Pinerolo; si presenta con struttura portante e orizzontamenti prefabbricati in cemento armato, copertura piana accessibile, pannelli in cls prefabbricati di tamponamento.

L’unità immobiliare internamente è costituita da ampio ingresso, ripostiglio, antibagno e bagno, disimpegno e tre locali ufficio.

L’impianto di riscaldamento utilizzato è del tipo autonomo, con terminali aerotermici, generatore di calore con caldaia a condensazione a metano, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

L’unità è servita da ascensore condominiale interno al vano scala comune.

Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico.

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

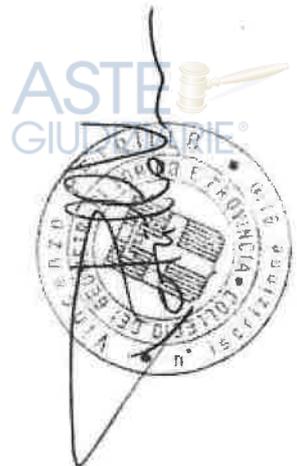
Titolarità e provenienza:

La proprietà piena nella quota di 1/1 dell’unità oggetto della presente stima, è in capo alla società _____, con sede in

() c.f. _____ in forza dell’ultimo atto di trasferimento di sede societaria del 17/07/2019 rep. 113273 a rogito Notaio Mario MISTRETTO.

Precedentemente l’unità immobiliare era in capo alla società

_____ con sede in _____ () per mezzo di atto di scissione societaria da _____ (con sede in _____ () c.f.



() a rogito Notaio Mario MISTRETTA rep. 113231 del
09/07/2019.

La (con sede in () c.f.)
divenne proprietaria del bene per mezzo di atto di fusione ed incorpo-
razione societaria con la ()
() c.f. , a rogito notaio Mario MISTRETTA
rep. 107883 del 04/05/2016.

La () c.f. divenne propieta-
ria piena del bene in forza dell'atto di compravendita dalla società
con sede in () c.f. , a rogito Notaio
Giancarlo ORTALI rep. 199478 del 19/02/2007.

Vedasi Allegato n. 02.

Si precisa che nell'atto di compravendita l'immobile è identificato ca-
tastalmente al Fg. 76 mappale 78 sub 122 di categoria C/3 Laboratorio;
a seguito di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso
l'immobile assume l'identificativo catastale Fg. 76 mappale 78 sub
202 con categoria catastale A/10.

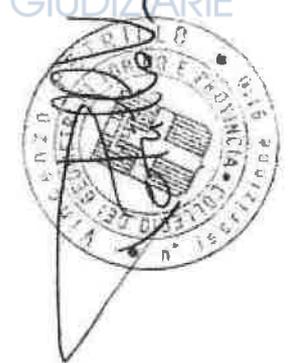
A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la
difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curate-
la, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il bene oggetto di stima, risulta così identificato:

Bene n.1:

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



mune Censuario di Pinerolo:

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 76 mappale 78 subalterno 202 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 2.357,63 – Via Bignone n.85 – interno 17 – piano 1;

(Vedasi Allegato n. 03).

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.

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 le planimetrie catastali presenti in atti sono difformi rispetto allo stato di fatto rilevato in quanto è stata demolita una tramezzatura interna unendo di fatto due locali uffici e altre lievi modifiche di assetto planimetrico con spostamento di tramezzature interne.

Le modifiche apportate non comportano tuttavia l'alterazione della rendita catastale e pertanto ai sensi della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio del 09/07/2010 non è necessario presentare nuova variazione catastale.

A.3) *coerenze;*

Coerenze

Per il **Bene n.1**, le coerenze con riferimento alle planimetrie catastali



sono le seguenti:

- Ufficio P.T.:
 - o vuoto su cortile comune a due lati, altra u.i.u. e vano scala comune.



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

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

L'unità immobiliare oggetto di stima è assoggetta al Regolamento di Condominio "Le Macine" trasmesso dall'amministratore condominiale (**Vedasi Allegato n. 04**); regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio in Pinerolo Dott. Alberto OCCELLI in data 21/07/2006 rep. 59267.

In tale regolamento l'unità immobiliare è identificata nel corpo fabbrica F con il n.11 alla quale vengono attribuiti i seguenti millesimi:

- Tabella millesimi generali: n.18,73 MM;
- Tabella millesimi scala: n.46,11 MM;
- Tabella millesimi ascensori: n. 62,42 MM;

Dal regolamento condominiale e dall'atto di compravendita si evince l'attribuzione dell'uso esclusivo all'unità immobiliare oggetto di stima anche i posti auto n.115 e 116.

Si precisa inoltre che è stata reperita dall'Amm.re Condominiale una scrittura privata non registrata datata 08/01/2007 in cui tutti i proprie-



tari all'unanimità hanno dato il consenso ad una diversa ripartizione delle spese condominiali, attribuendo all'unità in oggetto la quota proporzionale del 10% (**Vedasi Allegato n. 05**).

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

Certificazione Energetica

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il Bene **non** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Il certificato n. 20221028730002 inviato il 10/06/2022 è scaduto il 31/12/2023.

(Vedasi allegato n. 06).

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 locativo

Il Bene è assoggettato al contratto di locazione finanziaria n.84373/1 del 19/02/2007 stipulato all'ora tra la _____ : (_____) _____ e la

_____ SRL e lora aventi causa (**Vedasi allegato n. 07**).

Il Bene è stato successivamente sublocato dalla _____ c.f. _____ (divenuta locatrice finanziaria da trasformazione di società) alla ditta individuale _____ di _____

p.iva in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo registrato presso l'Ufficio territoriale di Pinerolo al n. 1235 serie 3T il 05/03/2021; durata della locazione in sei anni dal 01/03/2021 al 28/02/2027 con canone annuo di € 4.800,00 oltre IVA in dodici rate mensili da € 400,00 oltre IVA.

(Vedasi allegato n. 08).

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 alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.



Aspetti edilizi

Da quanto potuto reperire dagli atti di compravendita sopra citati e dal regolamento di Condominio, in attesa di poter eseguire il necessario accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Pinerolo, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato e legittimato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.26 del 14/03/2002 e provvedimento au-

torizzativo unico n.156/02 rilasciato in data 19/03/2002;

- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 16/09/2002;
- Permesso di Costruire in variante n.81 rilasciato in data 30/01/2003 e successivo provvedimento autorizzativo unico numero 285/03 rilasciato il 04/11/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 24/07/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 28/01/2004;
- Richiesta di dichiarazione di agibilità presentata in data 08/04/2004 da ritenersi accolta per decorrenza termini.

Dalla documentazione agli atti si evince che successivamente alle pratiche edilizie sopra riportate, l'immobile è stato tuttavia oggetto di modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi e successivo cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio (variazioni catastali depositate ed approvate).

Non appena sarà concessa la possibilità di effettuare il necessario accesso agli atti, sarà cura dello scrivente integrare la presente relazione, con i provvedimenti autorizzativi rilasciati.

Tuttavia, dal confronto tra la documentazione reperita fin ora ed il rilievo metrico eseguito, si presume con ragionevole certezza che il dimensionamento lordo in pianta ed il volume edificato, nonché gli accessi e i prospetti, siano legittimati con le concessioni edilizie sopra indicate.

Si precisa che, così come già riportato nelle difformità catastali, è stata eseguita una demolizione di tramezzatura interna con conseguente fusione di due locali ad uso ufficio e altre lievi modifiche di assetto pla-



nimetrico nel dimensionamento dei singoli vani.

Tali modifiche, realizzate senza autorizzazione, dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria; attività e costi che lo scrivente perito ne 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.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 stimi 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 **Bene** in complessivi € **122.000,00** e precisamente:

Bene:

Determinazione superficie commerciale:

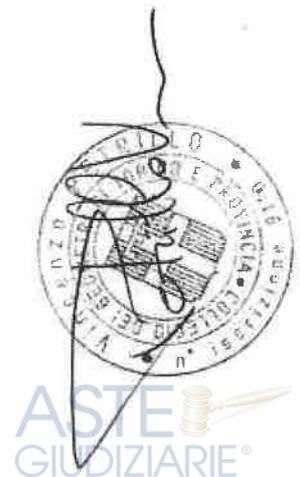
Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie commerciale:			137,00 mq		

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Pinerolo (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2023).

Il valore medio per uffici ubicati in zona C/1 Semicentrale/Via Ettore Bignone, C.so Torino del comunale di Pinerolo – in normale condizioni d'uso, è compreso tra 630,00 €/mq e 1.250,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 1.000,00 €/mq.

Il valore €/mq assunto è stato rettificato con l'ausilio di un coefficiente migliorativo (+5%) in considerazione dell'ampia metratura, delle finiture costruttive, del piano e facilità di raggiungimento e della



locazione derivante dall'attività esercitata già in essere.

Il valore €/mq desunto è pertanto: $1.000,00\text{€/mq} \times 1,05 = 1.050,00$
€/mq.

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. Mq circa	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 1	137,00	1.050,00	143.850,00	1/1	143.850,00
Valore di stima €:					143.850,00
A dedurre vendita esecutiva e difformità catastali ed edilizie, - 15 %					- 21.577,50
Valore di stima totale €					122.272,50
Valore di stima arrotondato €					122.000,00

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.

Ipotecche e Trascrizioni

Pregiudizievoli

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla Società
c.f.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale non gravano sull'immobile formalità pregiudizievoli (**Vedasi Allegato n. 09**).

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

Unità immobiliare ad uso ufficio

ubicata in Pinerolo (TO) – Via Bignone n. 85

Il Bene immobiliare oggetto di stima è composto da una unità ad uso ufficio posta al piano primo di un più ampio fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato, facente parte di un complesso costituito da più corpi fabbrica a destinazione amministrativa/artigianale/commerciale costituito in Condominio e denominato “Le Macine”.

L’edificio è ubicato in zona semiperiferica rispetto al concentrico del comune di Pinerolo; si presenta con struttura portante e orizzontamenti prefabbricati in cemento armato, copertura piana accessibile, pannelli in cls prefabbricati di tamponamento.

L’unità immobiliare internamente è costituita da ampio ingresso, ripostiglio, antibagno e bagno, disimpegno e tre locali ufficio.

L’impianto di riscaldamento utilizzato è del tipo autonomo, con terminali aerotermici, generatore di calore con caldaia a condensazione a metano, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

L’unità è servita da ascensore condominiale interno al vano scala comune.

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

Allo stato attuale il Bene oggetto di stima, risulta così identificato:

Bene n.1:



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

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 76 mappale 78 subalterno 202 – Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 2.357,63 – Via Bignone n.85 – interno 17 – piano 1;

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.

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 le planimetrie catastali presenti in atti sono difformi rispetto allo stato di fatto rilevato in quanto è stata demolita una tramezzatura interna unendo di fatto due locali uffici e altre lievi modifiche di assetto planimetrico con spostamento di tramezzature interne.

Le modifiche apportate non comportano tuttavia l'alterazione della rendita catastale e pertanto ai sensi della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio del 09/07/2010 non è necessario presentare nuova variazione catastale.

Per il **Bene n.1.**, le coerenze con riferimento alle planimetrie catastali sono le seguenti:

- Ufficio P.T.:

- vuoto su cortile comune a due lati, altra u.i.u. e vano scala comune.

Dall'esame della documentazione delle visure ipo-catastali non si so-



no rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

L'unità immobiliare oggetto di stima è assoggetta al Regolamento di Condominio "Le Macine" trasmesso dall'amministratore condominiale; regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio in Pinerolo Dott. Alberto OCCELLI in data 21/074/2006 rep. 59267.

In tale regolamento l'unità immobiliare è identificata nel corpo fabbrica F con il n.11 alla quale vengono attribuiti i seguenti millesimi:

- Tabella millesimi generali: n.18,73 MM;
- Tabella millesimi scala: n.46,11 MM;
- Tabella millesimi ascensori: n. 62,42 MM;

Dal regolamento condominiale e dall'atto di compravendita si evince l'attribuzione dell'uso esclusivo all'unità immobiliare oggetto di stima anche i posti auto n.115 e 116.

Si precisa inoltre che è stata reperita dall'Amm.re Condominiale una scrittura privata non registrata datata 08/01/2007 in cui tutti i proprietari all'unanimità hanno dato il consenso ad una diversa ripartizione delle spese condominiali, attribuendo all'unità in oggetto la quota proporzionale del 10%.

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il Bene non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Il certificato n. 20221028730002 inviato il 10/06/2022 è scaduto il 31/12/2023.

Il Bene è assoggettato al contratto di locazione finanziaria n.84373/1 del 19/02/2007 stipulato all'ora tra la () e la , e lora aventi causa.



Il Bene è stato successivamente sublocato dalla
c.f. (divenuta locatrice finanziaria da trasformazione
di società) alla ditta individuale di
p.iva in forza di contratto di locazione ad uso non abita-
tivo registrato presso l'Ufficio territoriale di Pinerolo al n. 1235 serie
3T il 05/03/2021; durata della locazione in sei anni dal 01/03/2021 al
28/02/2027 con canone annuo di € 4.800,00 oltre IVA in dodici rate
mensili da € 400,00 oltre IVA.

Da quanto potuto reperire dagli atti di compravendita sopra citati e dal
regolamento di Condominio, in attesa di poter eseguire il necessario
accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Pinerolo, il fabbricato
in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato e
legittimato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.26 del 14/03/2002 e provvedimento au-
torizzativo unico n.156/02 rilasciato in data 19/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 16/09/2002;
- Permesso di Costruire in variante n.81 rilasciato in data
30/01/2003 e successivo provvedimento autorizzativo unico
numero 285/03 rilasciato il 04/11/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 24/07/2003;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 28/01/2004;
- Richiesta di dichiarazione di agibilità presentata in data
08/04/2004 da ritenersi accolta per decorrenza termini.

Dalla documentazione agli atti si evince che successivamente alle pra-
tiche edilizie sopra riportate, l'immobile è stato tuttavia oggetto di



modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi e successivo cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio (variazioni catastali depositate ed approvate).

Non appena sarà concessa la possibilità di effettuare il necessario accesso agli atti, sarà cura dello scrivente integrare la presente relazione, con i provvedimenti autorizzativi rilasciati.

Tuttavia, dal confronto tra la documentazione reperita fin ora ed il rilievo metrico eseguito, si presume con ragionevole certezza che il dimensionamento lordo in pianta ed il volume edificato, nonché gli accessi e i prospetti, siano legittimati con le concessioni edilizie sopra indicate.

Si precisa che, così come già riportato nelle difformità catastali, è stata eseguita una demolizione di tramezzatura interna con conseguente fusione di due locali ad uso ufficio e altre lievi modifiche di assetto planimetrico nel dimensionamento dei singoli vani.

Tali modifiche, realizzate senza autorizzazione, dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di giusta pratica edilizia in sanatoria; attività e costi che lo scrivente perito ne 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 pe-



rito.

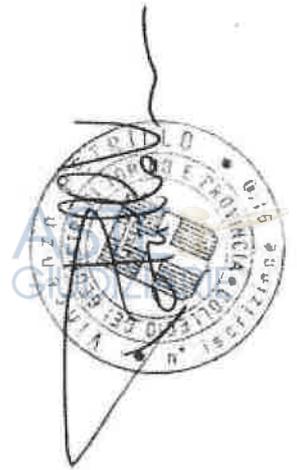
Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, 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 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.

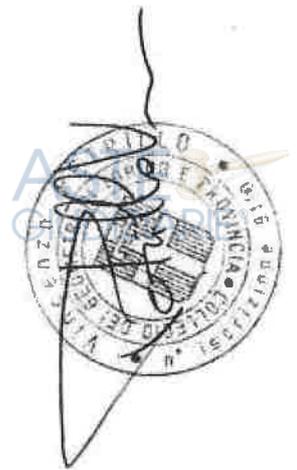
Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto detta-



gliatamente 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 **Bene**, 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 € 122.000,00.



◆

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 in capo alla Società

- c.f. -

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale **non** gravano sull'immobile formalità pregiudizievoli.

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, 10 aprile 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

- 01 report fotografico.
- 02 Atto di proprietà.
- 03 Visura e planimetrie catasto.
- 04 regolamento di Condominio.
- 05 scrittura privata di regolamento spese;
- 06 Estratto SIPEE – Certificazione Energetica.
- 07 Contratto di locazione finanziaria
- 08 Contratto di locazione ad uso non abitativo
- 09 Ipotecche – formalità.

