

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti – VI Civile

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Giudice dott.ssa Antonia MUSSA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fallimento in estensione RG 145 del 2014 di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lotto Secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alloggio per civile abitazione

Via Briccarello n. 3 – Torino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Curatore: avv. Gilberto NUVOLIN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

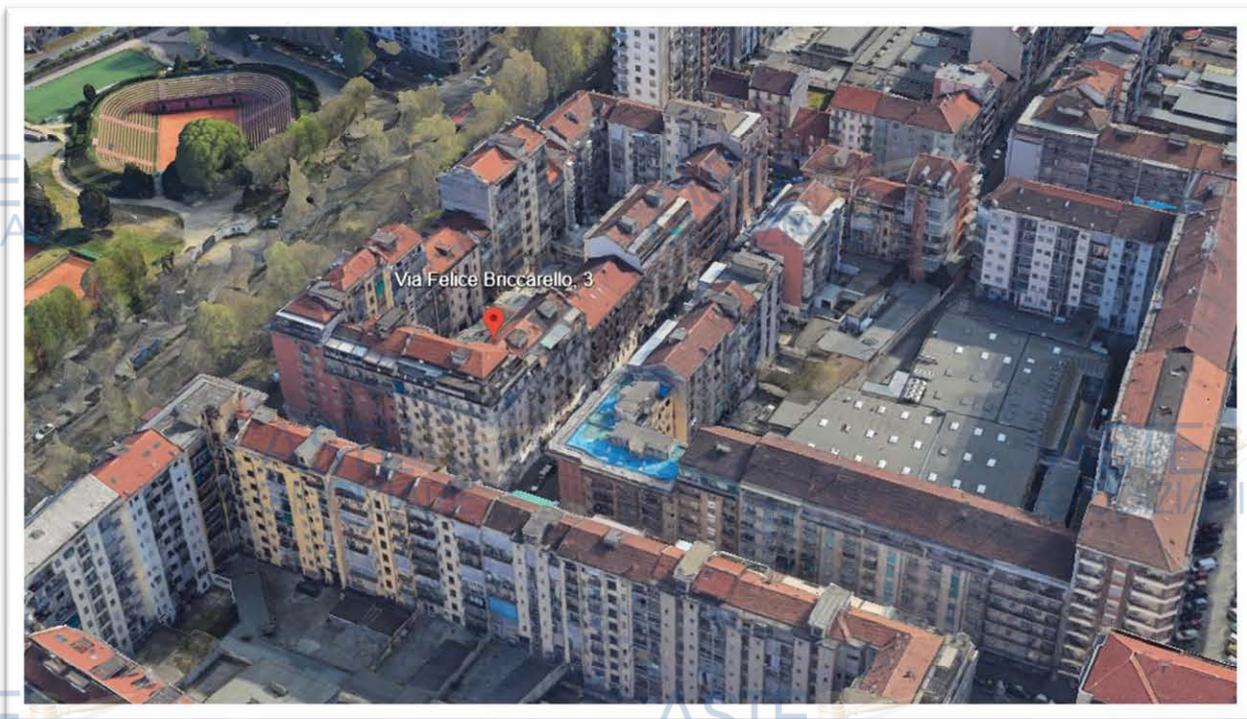


Foto aerea dimostrativa non in scala

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di compravendita;
- 5) comunicazione AdE;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) stralcio comunale.



**LOTTO UNICO**

In comune di Torino, locali facenti parte della casa elevata parte a sei e sette piani ft. oltre a piano interrato e arretrato con ingresso dal civico n. 3 di via Felice Briccarello, e precisamente:

- al piano terzo: alloggio, con ingresso dal vano scale, composto da una camera, tinello con cucinino meglio distinto nella planimetria del relativo piano con il numero "5" e colorato in rosso nell'atto a rogito notaio Antonietti in data 06 maggio 1955, registrato a Torino il 26 maggio 1955 al nr. 25194 salvo se altre; coerente con cortile, vano scala, vano ascensore, condominio via Briccarello numero 5, via Felice Briccarello e condominio via Boston 5 salvo se altre;
- al piano sotterraneo: vano ad uso cantina meglio distinto nella planimetria del relativo piano con il numero "41" nell'atto sopracitato alvo se altre; coerente con corridoio comune, cantina 42, muri perimetrali salvo se altre;

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

- ⊆ Foglio 1395, Particella 157, subalterno 36, via Briccarello Felice n. 3, piano S1-3, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 3vani, Superficie Catastale Totale 59mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 58mq, r.c. 472,56 euro, correttamente intestata a [REDACTED] per la piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 94, part 48, sub. 36 per variazione del 06.12.2013 Pratica n. TO0510876 in atti dal 06.12.2013 bonifica identificativo catastale (n. 448655.1/2013).

**TITOLARITÀ E PROVENIENZA**

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor [REDACTED] per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Grazia PREVETE del 19 novembre 2021, rep. 44371, racc. 16394 debitamente registrato e trascritto in data 29.11.2021 ai nn. 51601/37927.

Provenienza all'atto notaio PREVETE (dante causa [REDACTED])

- [REDACTED]:
- ☐ con atto di compravendita a rogito notaio Natale DE LORENZO del 28 aprile 2003, rep. 61153, racc. 21063 debitamente registrato e trascritto in data 02.05.2003 ai nn. 19323/12784.

Provenienza all'atto notaio DE LORENZO (dante causa [REDACTED])

- [REDACTED]:
- ☐ con atto di compravendita a rogito notaio Alberto PREGNO del 26 maggio 1988, rep. 1328, racc. 623 debitamente registrato a Moncalieri in data 08 giugno 1988 al nr. 1058 e trascritto in data 01.06.1988 ai nn. 18997/11511.

### ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 30.07.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ☐ Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 15.05.2024 ai numeri 19588/15398 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.

## 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 Antonietti in data 06 maggio 1955, registrato a Torino il 26 maggio 1955 al nr. 25194 debitamente trascritto. 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 da terzi senza titolo opponibile alla procedura. Si precisa che da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto registrato a carico del dante causa.

### DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

La facciata è in mattoni rivestiti in pietra naturale, 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 blindato su vano scala, presenta pavimentazioni in 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 moderni con vetri a taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo (anche se allo scrivente appare autonomo); l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con produzione di acqua calda autonoma.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione il bene è dotato di certificato Ape identificato al protocollo nr 2019 102203 0103, classe energetica F.

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 3 et 5 di via Boston n.c. 5 nonché via Briccarello n. 13, rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire prot. nr 1958-1-10661 in data 01 gennaio 1958 (prov. nr. 732 del 02.07.1958);
- Licenza di abitazione nr. 699 del 19 dicembre 1960;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che, per l'unità immobiliare staggita, la concessione edilizia riporta uno stato interno diverso: precisamente l'intera distribuzione interna è stata modificata non tenendo conto della necessità, per legge, della presenza del locale antibagno. In particolare il tinello è diventato un locale living, il disimpegno è diventato di fatto una sala e il bagno reca l'ingresso direttamente sul locale cucina. L'unica zona lievemente modificata è la camera da letto.

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 indicato nella concessione originaria.

#### 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 58mq;
- ≡  $58,00\text{mq} \times 2.000,00\text{€/mq} = 116.800,00 \times 0,95^1 \times 0,95^2 \times 0,95^3$  **euro 99.455,50 arrotondato a euro 100.000,00;**

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, 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

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

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

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



sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alle 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, 12 settembre 2024



Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

