

**DOTT. ING. GAETANO MAISANO**

Consulente Tecnico del Giudice

*Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari*

*Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920*

*[gaemaisa@tin.it](mailto:gaemaisa@tin.it) - [gaetano.maisano@pct.pecopen.it](mailto:gaetano.maisano@pct.pecopen.it)*

*Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018*



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

### **Sezione Fallimenti**

**Fallimento n. 422/2014**

**Giudice Delegato : dott.ssa Manuela Massino**

**Curatore : dott. Renato Remmert**



\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

### **PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

#### **NEGOZIO IN TORINO, VIA BELMONTE N. 3/A**

\* \* \* \* \*

#### **A) PREMESSA**

Trattasi della stima di un negozio con cantina sito in Torino, Via Belmonte n. 3/A, appartenente alla società fallita.

Al fine di ottemperare al mandato, sono stati effettuati sopralluoghi e rilievi per l'individuazione, per la determinazione della consistenza, per l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione nonché della disponibilità dell'immobile. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica ed ipo-catastale.

Nella determinazione del valore venale, sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, della situazione urbanistica e catastale, della disponibilità, dello stato di conservazione e di manutenzione del bene.



Nell'unità immobiliare sono abbandonati beni senza e pregio e valore di cui si prevede lo sgombero e/o lo smaltimento a cura e carico dell'aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

## **B) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**

### **Ubicazione, coerenze ed identificazione catastale**

Il negozio, sito in Torino, Via Belmonte n. 3/A, fa parte dello stabile, distinto al Catasto Terreni al Foglio 1127 n. 362 (allegato n. 2), costituito da un edificio residenziale con negozi elevato a cinque piani fuori terra oltre ai piani sottotetto ed interrato nonché da un basso fabbricato ad autorimesse e cortile. L'immobile, rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4, è ubicato in zona semicentrale ben servita dai servizi sociali e commerciali.

Il negozio, posto al piano terra (1° f.t.), distinto con il numero 1 nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, con accessi propri dalla pubblica via e dal cortile, è composto da locale a bottega con retro e adiacente servizio wc con accesso dal cortile, in un sol corpo, alle coerenze: Via Belmonte, stabile di Via Belmonte n.1, cortile comune e androne carraio comune.

La cantina di pertinenza, al piano interrato, distinta con il numero 1 nella planimetria di piano del Regolamento di Condominio, è alle coerenze: corridoio comune a tre lati, vano scala, cantine nn. 2 e 6.

Al Catasto Fabbricati, l'immobile intestato alla Società fallita, proprietaria, è censito (allegato n. 3) al **Foglio 1127 n. 362 sub 21** (già Foglio 50 n. 430 sub 21), **Via Belmonte n. 3, piano T - S1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 28 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 35 m<sup>2</sup>, rendita €527,82.**

## Descrizione

L'edificio, compendiante il negozio, vetusta costruzione in muratura risalente all'inizio del secolo scorso, in discreto stato di conservazione e di manutenzione, presenta:

- tetto a falde con manto di copertura in tegole;
- facciata verso strada parte in mattoni a vista e parte intonacata e tinteggiata con fregi architettonici d'epoca;
- facciata verso cortile intonacata e tinteggiata;
- balconi con balaustre in cemento e/o con ringhiera in ferro;
- serramenti esterni prevalentemente in legno e/o metallici al piano terra.

Il negozio, rappresentato nella planimetria catastale di cui all'allegato n. 5, privo di impianto di riscaldamento, presenta:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati eccetto le pareti del retro negozio e del servizio ove sono parzialmente piastrellate;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- serramenti metallici;
- servizio (esterno con accesso dal cortile) dotato di lavabo e vaso wc alla turca.

La cantina presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo, serramento in legno.

L'unità immobiliare, di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, si presenta in scarso stato di conservazione e di manutenzione.

\* \* \* \* \*

Nell'unità immobiliare sono riposti beni senza pregio e valore (letto con materasso, scaffalature metalliche, poltroncine in plastica, frigorifero, televisore, ecc.) verosimilmente abbandonati dall'ultimo conduttore, il cui smaltimento è posto a cura e carico dell'aggiudicatario.

### **C) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - CERTIFICAZIONI**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emerse pratiche edilizie riguardanti il negozio, costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, ricompreso in uno stabile d'epoca risalente agli inizi del secolo scorso di cui non è stata reperita l'abitabilità.

Il negozio, rispetto alla planimetria catastale, presenta lo spostamento del tramezzo che delimita il vano "bottega" dal retrobottega, evidenziato in rosso e giallo nella medesima planimetria dell'allegato n. 5.

La regolarizzazione di tale marginale irregolarità edilizia (ex art. 37 D.P.R. 380/2001) è posta a cura ed a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

Il negozio, come d'attestato di certificazione energetica n. 2012/10079/10160 del 26/01/2013 allegato sotto la lettera A all'atto del notaio Felice Rossi di Torino del 39/01/2013, rep. n. 53473/19207 (allegato n. 7), ricade in classe energetica " NC ".

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

\* \* \* \* \*

### **D) DISPONIBILITÀ**

L'unità immobiliare è commercialmente allo stato "libero".

\* \* \* \* \*

### **E) DIRITTO DI PROPRIETÀ – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Alla data (10/02/2015) della trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, l'alloggio apparteneva alla società fallita cui pervenne con atto di compravendita (allegato n. 7) a rogito notaio Felice Rossi di Torino del 30/01/2013, repertorio n. 53473/19207, trascritto il 22/02/2013 ai nn. 5679/4330 da XXXXXXXX con sede in Torino.

Alla XXXXXXXX l'immobile pervenne con atto di Trasformazione di società a rogito notaio Turbil Marradi Maria del 28/7/2005, repertorio n. 191300, trascritto il 03/8/2005 ai nn 36134/21827, dalla ZZZZZZZZZZ con sede in Torino.

Alla ZZZZZZZZZZZZ il bene pervenne con atto a rogito del notaio Felice Rossi del 29/10/2002, repertorio n. 47173/15014, trascritto l'08/11/2002 ai nn. 50513/34365, da YYYYYYYYYY.

A YYYYYYYYYY, l'immobile pervenne in successione a [REDACTED] deceduta a [REDACTED] giusta la denuncia di successione n. 5 vol. 5709 – Ufficio Successioni di Torino, trascritta il 03/4/1987 ai nn. 12550/8832.

\* \* \* \* \*

L'immobile è oggetto del Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Felice Rossi di Torino del 16/5/2003, repertorio n. 47746/15294, trascritto il 20/6/2008 ai nn. 26850/17787 (allegato n. 6).

Le spese annue condominiali della gestione ordinaria ammontano a circa € 600,00.

## **F) VALUTAZIONE**

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare, è emersa una domanda ancora molto scarsa per la persistente grave crisi economica.

Sulla base delle informazioni assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, della regolarizzazione edilizia e catastale e dello smaltimento dei beni riposti nell'immobile, posti a cura e carico dell'aggiudicatario, è stato determinato, prudenzialmente, il più probabile valore unitario di mercato in € 600,00/m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata in 48 m<sup>2</sup> circa.

Pertanto, si ha:

$$\text{Valore negozio} = \text{€ } 600,00/\text{m}^2 \times 48 \text{ m}^2 = \text{€ } 28.800,00$$

Tale valore (**Euro ventottomilaottocento/00**), s'indica come più probabile valore di mercato per la vendita del negozio, a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

\* \* \* \* \*

### **G) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli emerse dal Certificato ipotecario (allegato n. 8), rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di di Torino 1:

- 1) *In data 10/02/2015 ai nn. 3342/2471, Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento;*
- 2) *In data 05/6/2014 ai nn. 13426/17474, Trascrizione del Decreto di ammissione al Concordato preventivo;*
- 3) *In data 13/02/2014 ai nn. 4790/537 Iscrizione di ipoteca giudiziale per € 300.000,00;*

\* \* \* \* \*

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 08 marzo 2018

**Fallimento n. 422/2014 Tribunale di Torino**

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visura catastale;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Regolamento di condominio;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Certificato ipotecario.

