

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti

Fall. n. 206/2019

Fallimento:

Giudice Delegato: **Dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **Dott. Alberto Miglia**

\*\*\*

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore nella Procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

## **RELAZIONE INTEGRATIVA IMMOBILIARE**

In data 31/08/2021 il sottoscritto Perito redigeva e depositava la relazione di perizia immobiliare relativa al fabbricato ad uso commerciale sito in Bussoleno (TO), Via Fabbrica da Fer 12. In tale perizia, dove veniva esposta una valutazione del fabbricato pari ad € 532.000,00, si segnalava nel paragrafo B) pagina 2 <<...*Si fa presente che l'attuale recinzione non coincide con il perimetro del mappale stesso ma ricomprende anche una porzione di area demaniale del fiume Dora Riparia. Inoltre si segnala che un porzione del mappale 292 è soggetta ad espropriazione da parte della Regione Piemonte nell'ambito dei "lavori di completamento delle opere di arginatura del fiume Dora Riparia a protezione del concentrico AIPo - TO-E-1268-1° Lotto"...*>>

Inoltre nel paragrafo D) a pagina 7 si segnalava quanto segue: <<  
*Nel corso dei sopralluoghi, sono state rilevate delle incogruenze amministrative e catastali e precisamente:*

- *l'attuale recinzione nel tratto confinante con il Fiume Dora Riparia non è coincidente con il perimetro del mappale 392, rappresentato nell'estratto di mappa (Allegato 1). Si rende pertanto necessario procedere all'esecuzione di un rilievo strumentale dell'area di sedime ai fini di una puntuale rappresentazione dello stato di fatto con particolare riferimento alla porzione costituente il sedime verosimilmente di area demaniale del Fiume Dora Riparia.*
- *il cancello metallico, presente sul lato Est del mappale al confine con i mappali 321 e 380, per quanto a conoscenza non da diritto ad alcun passaggio e non sono stati reperiti atti o provvedimenti autorizzativi a tal proposito;..>>*

*Infine a pagina 10 sempre del paragrafo D) si segnalava <<... inesatto posizionamento della recinzione peraltro da rilevare mediante rilievo strumentale anche per una puntuale definizione dei confini;..>>*

A seguito del rilievo strumentale dei confini catastali del fabbricato, eseguito nel mese di Febbraio 2024, (Allegato 1) per la conservazione del bene nell'attuale consistenza si è ritenuto opportuno istruire presso il Demanio domanda per l'acquisizione di porzione di area ovvero in concessione. A seguito del colloquio avuto presso gli Uffici Demaniali lo scrivente forniva in data 09/05/2024 tramite mail (Allegato 2), come da richiesta, copia della documentazione edilizia riguardante il fabbricato.

L'Ufficio Demaniale rispondeva tramite mail in data 5/08/2024 indicando una serie di prescrizioni (Allegato 3).

In data 29/08/2024 il sottoscritto Perito inviava all'Ufficio Demaniale una mail riepilogativa (Allegato 4) delle prescrizioni, in

sequenza temporale, con relativi quesiti di cui si è in attesa di risposta.

In considerazione delle aste effettuate l'ultimo prezzo a base d'asta è pari ad € 225.000,00.

Tenuto conto del decorso delle aste deserte e della perdurante incertezza in merito alle indicazioni risolutive del problema "demaniale", il sottoscritto Perito Estimatore al fine di favorire l'alienazione del fabbricato indica una riduzione dell'ultimo prezzo a base d'asta di  $\frac{1}{4}$ , ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario tutte le pratiche necessarie per l'ottenimento di un'eventuale sdemanializzazione e/o concessione per permettere la conservazione dell'immobile nello *statu quo* nel rispetto delle distanze legali dai confini.

\*\*\*

Con osservanza.

Almese, 4 Novembre 2024

Il Perito Estimatore  
(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Ortofoto rilievo strumentale
- 2) Mail del 9/05/2024
- 3) Mail del 5/08/2024
- 4) Mail del 29/08/2024