

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 - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti

Fallimento: n. 60/2022

Giudice Delegato: dott. ssa Carlotta Pittaluga

Curatore: dott. Dario Dellacroce

* * * * *

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

PERIZIA ESTIMATIVA

UFFICIO CON CANTINA IN TORINO VIA SUSAN. 40 BIS

* * * * *

A) PREMESSA

La perizia riguarda la stima della piena proprietà di un'unità immobiliare ad ufficio, posta al piano terreno dello stabile ubicato in Torino (TO), Via Susa n. 40 bis, con pertinente un locale a cantina al piano interrato.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa e della disponibilità dei beni. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica ed ipo-catastale.

* * * * *

B) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'ufficio e la cantina (pertinenziale) fanno parte del complesso immobiliare residenziale

denominato "Condominio di via Susa 40 bis " sito in Torino, Via Susa n. 40 bis.

Il complesso immobiliare, insistente su terreno di 544 m² catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 1222 n. 441, giusta l'estratto di mappa dell'allegato n. 3, ubicato in zona semicentrale della Città, è costituito da un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra oltre ai piani mansardato (4° f.t.) ed al piano interrato, quest'ultimo adibito a cantine e autorimesse.

L'ufficio di 34 m² catastali, ubicato al piano terreno (1° f.t.), rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 4, con accesso dalla scala 2, distinto con la sigla D/1 nella planimetria allegata sotto la lettera D al Regolamento di condominio, è composto di ingresso, un vano ad ufficio, bagno e area a verde sul cortile in uso esclusivo, alle coerenze: cortile comune, passaggio comune, pianerottolo comune e unità immobiliare E/1.

La cantina di 4 m² catastali, pertinenziale all'ufficio, ubicata al piano interrato del medesimo fabbricato, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, distinta con la sigla "C VIII" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, è alle coerenze: corridoio comune, cantina "C IX", terrapieno e cantina C VII".

Al Catasto Fabbricati, le unità immobiliari intestate a AAAAAA, con sede in Torino, proprietà per 1/1, C.F. 03782910016, sono censite (allegato n. 2) al:

- **Foglio 1222 n. 441 sub 25, Via Susa n. 40 interno bis, piano T, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza vani 2, Superficie catastale totale 34 m², Rendita € 1.301,47;**
- **Foglio 1222 n. 441 sub 26, Via Susa n. 40 interno bis, piano T, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 3 m², Superficie catastale totale 4 m², Rendita € 11,62.**

Le unità immobiliari (ufficio e cantina) sopra indicate (sub. 25 e sub 26) derivano dal Subalterno n. 23 giusta la variazione catastale del 07/10/2020, Pratica n. TO0159785

et n. 65568.1/2020. L'unità immobiliare sub. 23 originariamente era destinata ad abitazione.

C) DESCRIZIONE

Lo stabile, compendiante le unità immobiliari in argomento, denominato "Condominio Via Susa 40 bis ", è costituito da un edificio di civile abitazione a tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato (4° f.t.) ed al piano interrato, inserito all'interno di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, quest'ultimo con prospetto principale su via Susa. Infatti allo stabile in argomento si accede attraverso il passaggio pedonale e veicolare insistente su proprietà di terzi e precisamente sul mappale distinto con il n. 440 del Foglio 1222, giusta la servitù di passaggio costituita in forza dell'atto a rogito notaio Marco Valente di Torino dell'11 marzo 2003, rep. 26075, trascritto a Torino 1 il 14 marzo 2003 ai n.ri 10841/7197 et 10842/7198.

L'edificio, in discreto stato d'uso, realizzato all'inizio del secolo scorso e ristrutturato nella prima decade del presente secolo, servito da due vani scala con ascensore, avente strutture miste, tamponamenti e tramezzature in muratura e finiture di tipo civile/economico, presenta tetto a falde con copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate, serramenti in PVC tipo legno con doppi vetri protetti da avvolgibili in plastica, balconi con ringhiere in ferro.

L'ufficio, in discreto stato d'uso, presenta:

- pavimenti in palchetto di legno e/o piastrelle di ceramica (bagno), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati eccetto nel bagno dove le pareti sono parzialmente piastrellate;
- bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet, vasca, impianto idrico sanitario con acqua sanitaria calda;

- Impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata da gas metano, posta in un vano all'esterno;
- impianto elettrico con punti luce e prese in ogni vano con videocitofono;
- portoncino d'ingresso blindato tipo legno;
- aiuole esterne recintate da muretti in calcestruzzo.

Si evidenzia che:

- della porta tra l'ingresso e il vano ad ufficio è presente soltanto la chambrana in legno; al riguardo si segnala che è obbligatorio l'installazione della porta (sulla chambrana) al fine di soddisfare le condizioni igieniche – sanitarie dell'unità immobiliare;
- è a vista l'impiantistica degli impianti idrico e gas riguardante l'ex cucina, atteso che l'unità immobiliare originariamente nacque come alloggio per abitazione.

La cantina in discreto stato d'uso, presenta pavimento piastrellato, pareti grezze con i blocchi di cemento delle pareti a vista, soffitto intonacato, serramento metallico.

Nell'allegato n. 1 si riportano riprese fotografiche del complesso immobiliare e delle unità immobiliari oggetto di stima.

* * * * *

D) DISPONIBILITÀ

L'ufficio e la cantina, sono commercialmente "liberi". All'interno dei locali sono riposti materiali residuali d'arredamento senza pregio e valore.

* * * * *

E) Regolarità edilizia e catastale – Certificazioni - APE

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Torino è emerso che il fabbricato compendiate le due unità immobiliari, risalente all'inizio del secolo scorso, è stato interessato in tempo relativamente recente dalle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 729 del 29/09/2003 per la totale ristrutturazione del fabbricato;
- D.I.A. (Denuncia Inizio attività) Prot. n. 2005-9-9408 del 23 maggio 2005, variante al P.d.C. n. 729/2003;
- Certificato di agibilità del 12/08/2016 n. 112 - Prot. n. 2006-2-551 (allegato n. 6).

L'ufficio è stato, altresì, oggetto della C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) del 29/09/2020 Prot. n. 0016760 per l'esecuzione di opere interne di cui si allega stralcio planimetrico (allegato n. 7).

L'ufficio e la cantina non presentano irregolarità edilizie e catastali.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'ufficio è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica) con classe energetica E, N. 2021 213386 0003 del 30/01/2021, allegato all'atto di provenienza (allegato 8).

F) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale dei beni è stato utilizzato il metodo comparativo secondo criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili similari nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In via prudenziale, in considerazione delle caratteristiche degli immobili, dell'assenza di garanzie per l'eventuale presenza di vizi e/o difetti, sono stati determinati i seguenti più probabili valori unitari di mercato: € 1.350,00/m² per l'ufficio ed € 450,00/m² per la cantina. Ai fini estimativi per le superficie commerciali dell'ufficio e della cantina sono state assunte le rispettive superficie totali catastali di 34 m² e di

4 m². Pertanto si ha:

Valore Ufficio =	€ 1.350,00/m ² x 34 m ² =	€ 45.900,00
Valore cantina=	€ 450,00/m ² x 4 m ² =	€ <u>1.800,00</u>
Valore totale		€ 47.700,00

Tale importo, arrotondato a **€ 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)**, si assume come il valore più probabile della piena proprietà dell'ufficio e della cantina, a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

* * * * *

G) DIRITTO DI PROPRIETÀ – PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili pervenne alla società fallita con atto di compravendita (diritto di riscatto anticipato derivante da locazione finanziaria) autenticato dal notaio Massimo Ghirlanda, notaio in Biella, il 03/03/2021 ai nn. 170.783/33.622, trascritto a Torino 1 il 09/03/2021 ai nn. 9767/7194 (allegato n. 8), da BBBBB con sede in Biella, CF: 02675650028, cui pervenne, in allora denominata CCCCC, in maggior corpo, in forza di atto Notaio Marco Valente di Torino in data 14 febbraio 2006 Rep. 46.773/10.234, trascritto a Torino 1 in data 02 marzo 2006 ai nn. 10430/6423 dalla società DDDDD con sede in Cambiano, C.F.: 06951140018. Alla società DDDDD gli immobili pervennero in maggior corpo in forza di atto a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris in data 25/07/2002 rep. 278522 , trascritto il 02/08/2002 ai nn. 35671/23929 dalla società Immobiliare EEEEE con sede in Torino C.F. 01634310013, derivante da FFFFF giusta atto di trasformazione a rogito notaio Massimo Ghirlanda dell'11/07/1997 rep. 88.530, trascritto il 03/03/1999 ai nn. 6625/4159.

Si richiama il diritto della servitù di passaggio, sopra menzionata, costituita in forza dell'atto a rogito notaio Marco Valente di Torino dell'11 marzo 2003, rep. 26075, trascritto a Torino 1 il 14 marzo 2003 ai n.ri 10841/7197 et 10842/7198.

H) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Complesso immobiliare è disciplinato dal "Regolamento di Condominio via Susa 40 bis", prodotto dall'Amministratore *pro tempore* (allegato n. 9). Tale regolamento è allegato all'atto a rogito del Notaio Marco Valente di Torino in data 6 ottobre 2005, n. 44.600/9.675 di repertorio, trascritto a Torino 1 in data 25/10/2005 ai nn. 47270/28926. Dalle tabelle condominiali (allegato n. 10) riguardanti il consuntivo delle gestioni precedenti emerge che le spese ordinarie condominiali ammontano mediamente a circa € 500/600,00/anno.

* * * * *

I) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 11):

- Iscrizione del 09/03/2021 ai nn. 9768/1467, per Ipoteca volontaria di € 75.0000,00;
- Trascrizione di Pignoramento Immobiliare in data 15/07/2021 ai nn. 31807/23427;
- Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento del 17/05/2022 ai nn. 15833/21331.

* * * * *

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 24 maggio 2022

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) Visura Catasto Fabbricati;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria catastale alloggio;
- 5) Planimetria catastale cantina;
- 6) Certificato di agibilità;
- 7) Stralcio C.I.L.A. del 29/09/2020 Prot. n. 0016760;
- 8) Atto di provenienza;
- 9) Regolamento di condominio;
- 10) Tabelle spese condominiali;
- 11) Ispezioni ipotecarie.