

MASSIMO BADOLATO

GEOMETRA
C.so Moncalieri, 69
10133 TORINO
Tel. 011 660.60.90
c.f. BDL MSM 55S29 L219E

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI - Fallimentare

- 0 -

Fall.to : "A.A.A. AAAAAA AA AAAAAAAAAA AAAAAA A A., nonché'
del socio accomandatario illimitatamente
responsabile BBBBBBBBBB BBBBBB" (R.G. n. 320/14)

- 0 -

Ill.mo Sig. G.D.: **Dott. Maurizia GIUSTA**

- 0 -

Curatore Fall.re: **Dott. Alberto MAURINO**

- 0 -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
LOTTO UNICO	2
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
SUPERFICI	5
DESCRIZIONE CATASTALE	6
SITUAZIONE LOCATIVA	6
TITOLARITÀ E PROVENIENZA	7
VICENDE DEL VENTENNIO	9
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	10
DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI	11
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	13
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	14
REGOLARITA' EDILIZIA	15
CRITERI DI VALUTAZIONE	16
REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO	18
PIANO DI VENDITA	18
CONCLUSIONI	23
ALLEGATI:	24

- 0 -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobile di pertinenza fallimentare sito in Comune di BRANDIZZO (TO) ed ivi con accesso dal civico n. 53 di via Pietro Pastero, e precisamente:

- **LOTTO UNICO:** quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria 79ennale di abitazione, identificata al C.F. al Fg. 11, n. 332, sub. 62.

- 0 -

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria - originariamente 99ennale, ad oggi 79ennale - di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Brandizzo, provincia di Torino ed ivi con accesso dal civico n. 53 di via Pietro Pastero, facente parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati denominati "A" e "B" ad uso di civile abitazione, elevantesi a quattro piani fuori terra oltre al piano sottotetto non abitabile e seminterrato, e da un basso fabbricato denominato "C", ad uso autorimesse. L'unità immobiliare in oggetto è parte del fabbricato denominato "lotto 5/2", ovvero "lotto B" con accesso da scala "B".

L'edificio ha struttura portante in c.a. con orizzontamenti in latero cemento con prospetti esterni finiti in parte in

laterizio faccia a vista ed in parte in intonaco tinteggiato.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie dei luoghi.

Con riguardo al titolo di provenienza, di cui si allega copia al n. 3, la composizione dell'unità immobiliare è la seguente:

- al piano secondo (III f.t.): alloggio composto da ingresso, due camere, cucina, servizi ed accessori, quale risulta distinto con il numero "53" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;
- al piano seminterrato: un vano ad uso cantina, quale risulta distinto con il numero "52" nella citata planimetria.

Sono, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni della casa, quali risultano dal Regolamento Condominio sopra indicato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

Si crede utile precisare che in base alle planimetrie allegata al Regolamento di Condominio di cui infra i locali ad uso cantina non riportano numerazione e pertanto l'individuazione della cantina di pertinenza dell'alloggio viene fatta sulla base della sola planimetria catastale attualmente in atti, essendo di scarsa leggibilità l'elaborato planimetrico per la genericità delle coerenze riportate nel titolo di provenienza.

- 0 -

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne si riferisce quanto appresso:

- pavimenti: monocotture 30x30 per l'intero alloggio, ad eccezione del bagno in monocotture 20x20; pavimentata in ceramica anche la cantina al piano interrato;
- rivestimenti: intonaco civile con rivestimento dei bagni e di una parete del locale cucina in piastrelle di ceramica 20x20; blocchi di calcestruzzo a vista per la cantina;
- serramenti interni: in legno laminato con specchiature in vetro;
- serramenti esterni: in legno al naturale, con vetrocamera e avvolgibili esterni in PVC; porta di ingresso blindata;
- impianto elettrico: interamente sottotraccia con frutti ad incasso, dotato di interruttore magnetotermico per le sovracorrenti e per i contatti diretti (salvavita); non verificando la distribuzione e sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se l'impianto risulti eventualmente a norma;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico provvisto di tazza w.c., lavabo ad incasso in mobile su misura, bidet, vasca, attacco per la lavatrice;
- impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia a gas metano, installata nel ripostiglio con accesso dal balcone della cucina, ed utilizzata anche per la

produzione dell'acqua calda sanitaria.

Con riguardo al sopralluogo effettuato in data 01.10.2014, si può affermare che le parti comuni dell'edificio e l'alloggio risultano in normali condizioni di manutenzione in quanto trattasi di alloggio di recente costruzione; fanno eccezione alcune piastrelle del servizio igienico che risultano rotte in particolare in prossimità della vasca.

L'unità immobiliare è disciplinata dal Regolamento di Condominio depositato con rogito Notaio Alberto MORANO in data 21.12.2000 rep 27299/9477, registrato a Torino il 10.01.2001 al n. 512 vol. 2, trascritto presso l'A.d.E. di Torino² ai nn. rp/rg 1758/2519 in data 19.01.2001 (allegato n. 4).

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Di questi specifici aspetti la parte aggiudicataria ai sensi del citato decreto dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo pattuito ha tenuto debito conto di tali risultanze.

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti della norma UNI 10750 normalmente adottata in sede di trattativa commerciale

ed ai rapporti mercantili ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 per quelle destinazioni non menzionate nella norma UNI citata e rilevate graficamente dalla scheda planimetrica allegata al n. 2, in scala 1:200, risulta la seguente:

- alloggio ed accessori ca mq. 66,00

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente l'U.I. si trova individuata e censita presso l'Ufficio del Territorio di Torino, nel distretto censuario del Comune di Brandizzo, come segue (vedasi visure allegate al n. 2):

- Fg. 11, n. 332, sub. 62, via Pietro Pastero snc, piani S1-2, vani 4, Cat. A/2, Cl. 1, r.c. € 330,53.

il tutto si trova, così come letteralmente descritto nel titolo di provenienza, alle seguenti coerenze:

- al piano secondo per l'alloggio: vano scala "B", alloggio "52" (cinquantadue), proprietà condominiale (cortile) e alloggio "54" (cinquantaquattro);
- al piano seminterrato per la cantina: altra cantina, muro perimetrale, altra cantina e corridoio comune.

Si allegano:

- al n. 2 visure e schede planimetriche Catasto Fabbricati;
- al n. 5 estratto di mappa del Catasto Terreni.

SITUAZIONE LOCATIVA

L'alloggio risultava, al momento del sopralluogo in data 01.10.2014, occupato dal fallito e dalla propria famiglia.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

L'unità immobiliare è attualmente di proprietà di:

- **BBBBBBBBB BBBBBB**, nato a TORINO il 16.06.1980, c.f. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria (**dichiarato fallito**);
- CCCCCC CCCC, nata a CHIVASSO il 22.09.1976, c.f. CCCCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria;
- COMUNE DI BRANDIZZO con sede in BRANDIZZO, c.f. 82501690018, per la proprietà dell'area.

L'U.I., oggetto della presente relazione, pervenne loro in forza di:

- **14.10.2005**: atto di compravendita a rogito Notaio VISCUSI Gennaro di Torino, rep. 285888/36613, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 27.10.2005 al n. 19501 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 28.10.2005 al reg. part. n. 32381 e gen. n. 51416, con il quale i coniugi DDDDDDDDDDDD DDDDD, nato a Torino il 07.04.1973, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, e EEEEEEE EEEEEEE, nata a Chivasso il 24.03.1973, c.f. EEE EEE EEEEE EEEEE, in separazione dei beni, vendevano e trasferivano al sig. BBBBBBBBBB BBBBBB e alla sig.ra CCCCCC CCCC, che acquistavano, ciascuno per la quota di 1/2, la proprietà superficiaria dell'unità immobiliare oggetto del presente

lotto. Si allega titolo al n. 3.

Ad avviso dello scrivente, dalla lettura della convenzione edilizia - stipulata con atto a rogito del Notaio Alberto ZAMPARELLI in data 17.12.1994 rep. n. 322431/37923 e dalle successive modifiche e precisazioni - e segnatamente dall'art. 9 (erroneamente indicato come art. 8 in duplicazione a pag. 24), non appare evidente alcun diritto di prelazione a favore del Comune di Brandizzo. Risulta viceversa chiaro l'obbligo, per i trasferimenti successivi all'assegnazione nei primi 5 anni, di richiedere ed ottenere specifica autorizzazione da parte del Comune. Infatti, la vendita con cui gli attuali proprietari hanno appunto acquisito la titolarità del diritto, è stata oggetto di autorizzazione in data 16.02.05, come rilevabile dall'allegato "A" del titolo di provenienza, che si trova unito alla presente relazione al n. 3. Nel citato documento viene invece esposta la considerazione da parte del Comune di non esercitare il diritto di prelazione sulle U.I. oggetto di cessione e per la quale viene appunto esposto il nulla osta. Si ritiene pertanto valido l'obbligo di inviare al Comune a mezzo di raccomandata A.R. il contratto di cessione e la relativa nota di trascrizione, entro sei mesi dalla data di stipulazione dell'atto, e di fare riferimento nella determinazione del prezzo di cessione al valore indicato nella tabella che si allega alla presente al n. 8, reperita

presso il Comune di Brandizzo a specifica richiesta da parte dello scrivente.

VICENDE DEL VENTENNIO

Aggiornamento Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al 21.10.2014:

■ **21.12.2000:** atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia atto a rogito Notaio Alberto MORANO rep. 27329, registrato a Torino il 10.01.2001 al n. 418 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 19.01.2001 al reg. part. n. 1766 e gen. n. 2528, con il quale la FFFFFFFFFF FFFFFFFFF FFFFFFFFF F F.F., con sede in Torino, c.f. FFFFFFFFFF, vendeva e trasferiva ai coniugi DDDDDDDDDDDD DDDDD, nato a Torino il 07.04.1973, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD e EEEEE EEEEE, nata a Chivasso il 24.03.1973, c.f. EEE EEE EEEEE EEEEE, il diritto di proprietà superficiaria dell'immobile oggetto della presente relazione.

Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto di stima, venne edificato su appezzamento di terreno assegnato alla FFFFFFFFFF FFFFFFFFF FFFFFFFFF F F.F. in diritto di superficie, precisamente sul lotto "5.2" e "5.3", come definiti dalla Convenzione Edilizia a rogito Notaio ZAPPARELLI rep. 322431/37923 del 1994.

In base alla Convenzione Edilizia di cui infra il terreno su cui venne edificato il complesso edilizio, pervenne al Comune di Brandizzo in virtù dell'atto a rogito notaio Alberto ZAMPARELLI rep. 322430/37922 del 17.12.1994.

- 0 -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Aggiornamento Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al 21.10.2014:

- 0 -

a) Nota di Iscrizione rp/rg 11189/51417 del 28.10.2005:

TITOLO: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto a rogito Notaio VISCUSI Gennaro rep. 285889/36614 del 14.10.2005;

FAVORE: GGGGGGGGG GGGGG G.G.G., con sede in Bologna, c.f. GGGGGGGGGGG;

CONTRO: - BBBBBBBBB BBBB, nato a TORINO il 16.06.1980, c.f. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria (dichiarato fallito);
- CCCCCC CCCC, nata a CHIVASSO il 22.09.1976, c.f. CCCCCCCCCCCCCC per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria;

ISCRIZIONE: € 140.000,00

TOTALE: € 420.000,00

DURATA: 30 anni

- 0 -

b) Nota di Iscrizione rp/rg 7719/39594 del 03.10.2011:

TITOLO: Ipoteca giudiziale derivante da decreto
ingiuntivo del Giudice di Pace di Torino rep.
5641/2011 del 04.04.2011;

FAVORE: H.H.H. H.H.H., con sede in Torino, c.f.
HHHHHHHHHHH;

CONTRO: BBBBBBBBB BBBB, nato a TORINO il 16.06.1980,
c.f. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di
proprietà superficiaria;

CAPITALE: € 1.834,66

TOTALE: € 8.400,00

OGGETTO: quota di 1/2 di proprietà superficiaria

- 0 -

c) Nota di trascrizione rp/rg 25482/34734 del 31.10.2014:

TITOLO: atto giudiziario sentenza dichiarativa di
fallimento del Tribunale di Torino rep. 329/2014;

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA AAAAAA
AAA AA AAAAAAAAAA AAAAAA A A.;

CONTRO: BBBBBBBBB BBBB, nato a TORINO il 16.06.1980,
c.f. BBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota di 1/2 di
proprietà superficiaria;

-

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso
l'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare di

Torino 2, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti trascritti nel periodo del ventennio consultato, oltre a quelli di seguito descritti:

- convenzione stipulata fra il Comune di Brandizzo e la società "FFFFFFFFFFFF FFFFFFFFFF FFFFFFFFFF F F.F.", stipulata con atto a rogito del Notaio Alberto ZAMPARELLI in data 17.12.1994 rep. n. 322431/37923, registrata a Torino il 30.12.1994 al n. 34388, trascritta presso l'A.d.E. del Territorio di Torino 2 in data 30.12.1994 ai nn. 33460/22960;
- atto di precisazione della convenzione edilizia per l'esatta individuazione delle parti edificate in diritto di proprietà superficiaria e delle parti edificate in piena proprietà, a rogito notaio Alberto ZAMPARELLI in data 24.01.1996 rep. 330690/39714, reg. a Torino il 2.02.1996 al n. 3451, trascritto presso l'A.d.E. - Territorio di Torino 2 in data 02.02.1996 ai nn. 3483/2518, contenente indicazioni dei dati catastali, in seguito ad avvenuto frazionamento;
- atto di modifica della convenzione a rogito del Notaio MORANO in data 13.03.2000 rep. 23369/7880, reg. a Torino il 27.03.2000 al n. 3172, trascritto presso l'A.d.E. - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 12.04.2000 ai nn. 14313/8812, contenente precisazioni in merito a proroghe per ultimazione dei

lavori.

Si allega al n. 7 la nota di trascrizione della Convenzione Edilizia citata e sue modifiche e precisazioni, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale. In particolare, l'aggiudicatario è edotto delle clausole e pattuizioni contenute nella convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'appartamento in contrasto con essa e con le prescrizioni delle Leggi sull'Edilizia Economica Popolare.

- 0 -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile oggetto della presente relazione è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 21.12.2000 rep. 27299/9477, registrato a Torino il 10.01.2001 al n. 512 vol. 2, trascritto presso l'A.d.E. di Torino² ai nn. rp/rg 1758/2519 in data 19.01.2001.

Dalla lettura del citato Regolamento, allegato al n. 4, a formare parte integrante e sostanziale del seguente elaborato peritale, si deduce che i locali dell'unità immobiliare oggetto di stima vengono individuati nelle tabelle e planimetrie allegate al numero "53" per l'alloggio e al n. "52" per la cantina e che dovranno partecipare alle spese condominiali con le seguenti carature millesimali:

- millesimi 17 (diciassette) quale quota di compartecipazione

alle spese generali del complesso (tabella "A");

- millesimi 34 (trentaquattro) quale quota di compartecipazione alle spese generali del lotto B (tabella "C").

- millesimi 88 (ottantotto) quale quota di compartecipazione alle spese di manutenzione straordinaria ascensore e scale (tabella "E3").

Sono, inoltre, comprese le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni della casa, quali risultano dal Regolamento Condominio sopra indicato, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito di sessioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brandizzo si è rilevato che il complesso immobiliare, di cui fa parte il fabbricato sito in via Pietro Pastero, è stato inserito all'interno di P.E.E.P (piano di edilizia economica popolare) in Zona Rn4 del P.R.G.C., sua variante tecnica e suo Programma Pluriennale di Attuazione, e quindi edificato, oltre che in base alle convenzioni edilizie già citate nel paragrafo "Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri", in virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- concessione edilizia n. 161/95 del 10.05.1996, rilasciata alla FFFFFFFFFF FFFFFFFF FFFFFFFF F.F.F. per lavori di

nuova costruzione fabbricato residenziale, relativamente ai lotti 5/2 e 5/3 del PEEP Rn4 (Piano per l'Edilizia Economico Popolare) adottato con Del. C.C. n. 25 del 26.06.92 e approvato con D.G.R. n. 25-32128 del 07.02.1994;

- variante a concessione edilizia prot. 9744 del 06.11.2000 D.I.A. per opere in variante, pratica edilizia n. 144/00.

Si precisa che i lavori sono iniziati in data 03.02.1997 e ultimati in data 14.12.2000, con ottenimento della Dichiarazione di Agibilità n. 161/95 del 21.04.2011.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto fra le tavole di progetto assentite e lo stato di fatto si sono rilevate difformità edilizie che come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, non risultano ostative al trasferimento. Tali difformità consistono in:

- diversa conformazione del locale "centrale termica" sul balcone lato cortile, realizzato allo stato attuale di maggiori dimensioni ed utilizzato anche come ripostiglio;
- realizzazione di un ripostiglio all'interno dell'alloggio;
- diversa posizione del tramezzo di divisione tra la camera e il bagno.

Si crede utile precisare che la planimetria catastale attualmente in atti non è conforme né all'attuale stato di fatto né all'ultimo progetto autorizzato.

Le modifiche sopra descritte non risultano in contrasto con le norme igienico sanitarie vigenti, né con il Regolamento Edilizio del Comune di Brandizzo e pertanto, a parere dello scrivente, sono mantenibili. L'aggiudicatario dovrà, a proprie cura e spese, presentare presso il Comune una pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 per la conservazione di opere realizzate in assenza di titolo amministrativo e quindi presentare presso l'A.d.E. - Territorio l'aggiornamento della planimetria catastale, riportante l'attuale situazione dei luoghi. Di tale rilevanza economica lo scrivente ha tenuto debito conto nella quantificazione del ricercato valore di mercato.

Viene inoltre dato atto che il rilascio del provvedimento in sanatoria è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In base alla Convenzione Edilizia citata in precedenza, nonché alla tabella allegata al n. 8 della presente relazione, resa consultabile dal Comune di Brandizzo, e recante il valore da assegnare al lotto 5/2 di cui fa parte l'U.I. oggetto di stima, l'alloggio in oggetto, identificato come "DDDDDDDDDDDD - sub. 62", ha una superficie pari a mq 71 ed un costo definitivo medio pari a lire 1.327.000,00 (€ 68.569,98).

Ai sensi dell'art. 11 della citata convenzione "Determinazione del prezzo delle cessioni successive all'assegnazione e suo aggiornamento", il valore stimato per la cessione non potrà essere superiore al costo definitivo, come sopra determinato, aggiornato in base all'indice ISTAT. Pertanto, partendo dal valore sopraesposto, rivalutandolo in base all'indice ISTAT, si ottiene il valore massimo di € 105.666,34 che arrotondato risulta pari a:

■ abitazione ed accessori € 105.500,00

Ora, con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni ed al suo normale stato generale di conservazione, nonché alla situazione amministrativa di cui si è già riferito, si è ritenuto di procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, facendo riferimento alle indicazioni dell'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", nonché alle valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona e mediandole con le caratteristiche tipiche dell'U.I. in oggetto.

L'immobile ricade in microzona "2" definita "Semicentrale/RESIDENZIALE STRADA STATALE PADANA SUPERIORE - VIA 1 MAGGIO", per cui il valore massimo di abitazioni di tipo economico in stato normale, in cui credibilmente può ricadere l'U.I.

oggetto di stima, viene stimato in 1.350,00 €/mq. Applicando tale valore, ridotto rispetto a quanto stabilito dalla convenzione edilizia, considerando anche la perdurante crisi del mercato immobiliare, il valore dell'immobile risulta pari € 91.000,00, ovvero arrotondato ad € 90.000,00.

Ora, con riferimento al valore sopra ricercato, la quota matematica di pertinenza fallimentare (pari a 1/2), risulta essere di € 45.000,00.

E' prudente infine, trattandosi di quota materialmente non definibile e quindi, seppur capace di produrre un certo reddito, di scarsa appetibilità da parte di eventuali persone disposte ad acquisirne la comproprietà, detrarre una percentuale pari al 15% (€ 6.750,00), al fine di renderlo maggiormente appetibile, giungendo ad un valore della quota pari ad € 38.250,00, ovvero arrotondato pari a:

€ 38.000,00

dicesi **euro trentomila virgola zero zero.**

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento è da assoggettarsi ad Imposta proporzionale di registro nella misura per legge prevista.

- 0 -

PIANO DI VENDITA

In Comune di Brandizzo, provincia di Torino ed ivi con accesso dal civico n. 53 di Pietro Pastero, la quota pari ad 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà superficciaria -

originariamente 99ennale ad oggi 79ennale - di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Brandizzo, provincia di Torino ed ivi con accesso dal civico n. 53 di via Pietro Pastero, facente parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati denominati "A" e "B" ad uso di civile abitazione, elevantesi a quattro piani fuori terra oltre al piano sottotetto non abitabile e seminterrato, e da un basso fabbricato denominato "C" ad uso autorimesse.

Più precisamente forma oggetto di trasferimento, all'interno del "lotto 5/2", ovvero "lotto B" con accesso da scala "B":

- al piano secondo (III f.t.): alloggio composto da ingresso, due camere, cucina, servizi ed accessori, quale risulta distinto con il numero "53" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;
- al piano seminterrato: un vano ad uso cantina, quale risulta distinto con il numero "52" nella citata planimetria.

Attualmente l'U.I. si trova individuata e censita presso l'Agenzia del Territorio di Torino, nel distretto censuario del Comune di Brandizzo, come segue:

- Fg. 11, n. 332, sub. 62, via Pietro Pastero snc, piani S1-2, vani 4, Cat. A/2, Cl. 1, r.c. € 330,53.

il tutto si trova, così come letteralmente descritto nel titolo di provenienza, alle seguenti coerenze:

- al piano secondo per l'alloggio: vano scala "B", alloggio

"52" (cinquantadue), proprietà condominiale (cortile) e alloggio "54" (cinquantaquattro);

- al piano seminterrato per la cantina: altra cantina, muro perimetrale, altra cantina e corridoio comune.

Sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali per Legge, ex artt. 1117-1136 C.C., uso e destinazione, che spettano ai locali oggetto della presente relazione. Inoltre l'alloggio con le sue pertinenze è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 21.12.2000 rep. 27299/9477, registrato a Torino il 10.01.2001 al n. 512 vol. 2, trascritto presso l'A.d.E. di Torino² ai nn. rp/rg 1758/2519 in data 19.01.2001 e dovrà partecipare alle spese condominiali con le seguenti carature millesimali:

- millesimi 17 (diciassette), quale quota di compartecipazione alle spese generali del complesso (tabella "A");
- millesimi 34 (trentaquattro), quale quota di compartecipazione alle spese generali del lotto B (tabella "C").
- millesimi 88 (ottantotto) quale quota di compartecipazione alle spese di manutenzione straordinaria ascensore e scale (tabella "E3").

L'aggiudicatario prende atto che l'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), nonché di

dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti.

Il compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- convenzione stipulata fra il Comune di Brandizzo e la società "FFFFFFFFFFFF FFFFFFFFFF FFFFFFFFFF F F.F.", stipulata con atto a rogito del Notaio Alberto ZAMPARELLI in data 17.12.1994 rep. n. 322431/37923, registrata a Torino il 30.12.1994 al n. 34388, trascritta presso l'A.d.E. del Territorio di Torino 2 in data 30.12.1994 ai nn. 33460/22960;
- atto di precisazione della convenzione edilizia a rogito notaio Alberto ZAMPARELLI in data 24.01.1996 rep. 330690/39714, reg. a Torino il 2.02.1996 al n. 3451, trascritto presso l'A.d.E. - Territorio di Torino 2 in data 02.02.1996 ai nn. 3483/2518;
- atto di modifica della convenzione a rogito del notaio MORANO in data 13.03.2000 rep. 23369/7880, reg. a Torino il 27.03.2000 al n. 3172, trascritto presso l'A.d.E. - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 12.04.2000 ai nn. 14313/8812;
- concessione edilizia n. 161/95 del 10.05.1996 per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale, relativamente ai lotti 5/2 e 5/3 del PEEP Rn4 (Piano per l'Edilizia Economico Popolare) adottato con Del. C.C. n. 25 del 26.06.92 e approvato con D.G.R. n. 25-32128 del 07.02.1994;

▪ variante a concessione edilizia prot. 9744 del 06.11.2000

D.I.A. per opere in variante, pratica edilizia n. 144/00.

Si precisa che i lavori sono iniziati in data 03.02.1997 e ultimati in data 14.12.2000, con ottenimento della Dichiarazione di Agibilità n. 161/95 del 21.04.2011.

Si rende edotto l'aggiudicatario che esistono difformità edilizie che come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, non risultano ostative al trasferimento, meglio descritte nell'elaborato peritale depositato presso la relativa Cancelleria del Tribunale di Torino.

L'aggiudicatario si obbliga per se od aventi causa a rispettare e far osservare clausole, vincoli e pattuizioni contenute nella convenzione citata e si impegna a non usare o disporre dell'appartamento in contrasto con essa e con le prescrizioni delle Leggi sull'Edilizia Economica Popolare, in particolare l'obbligo di inviare al Comune a mezzo di raccomandata A.R. il contratto di cessione e la relativa note di trascrizione entro sei mesi dalla data di stipulazione dell'atto e di fare riferimento nella determinazione del prezzo di cessione al valore indicato nella citata convenzione.

Il tutto è da 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,

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetria e visura storica C.F.;
3. Titolo di provenienza;
4. Regolamento di condominio;
5. Estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. Documentazione amministrativa edilizia;
7. Convenzione Edilizia;
8. Tabella lotto 5.2 valore massimo da Convenzione.

MASSIMO BADOLATO

GEOMETRA

C.so Moncalieri, 69

10133 TORINO

Tel. 011/660.60.90 - Fax 011/631.43.64

e.mail: geostudio@geostudio.com

Torino, 9 febbraio 2016

Egr. Dott.

Alberto MAURINO

Via Perrone, 14

10122 TORINO

Italy

OGGETTO: Parere in merito al valore dell'immobile sito in Brandizzo di pertinenza del Fall.to "AAAAAA AAAAAA AA AAAAAAAAAA AAAAAA A AA, nonché del socio accomandatario illimitatamente responsabile BBBBBBBBBB BBBBBB" (R.G. n. 320/14)"

Egregio Dottore, a seguito della necessità di porre in vendita l'intera quota del diritto di proprietà superficiaria di immobile sito in Comune di BRANDIZZO (TO) ed ivi con accesso dal civico n. 53 di via Pietro Pastero e precisamente proprietà superficiaria - originariamente 99ennale, ad oggi 77ennale - di abitazione, identificata al C.F. al Fg. 11, n. 332, sub. 62, ne ho individuato il più probabile valore di mercato svolgendo le considerazioni seguenti.

In base alla relazione di stima depositata presso il Tribunale di Torino e aggiornata al 17.11.2014, il valore dell'immobile risultava pari ad €90.000,00, per cui la quota matematica di pertinenza fallimentare (pari a 1/2), risultava essere di €45.000,00. Trattandosi di quota materialmente non definibile e quindi, seppur capace di produrre un certo reddito, di scarsa appetibilità da parte di eventuali persone disposte ad acquisirne la comproprietà, il valore come sopra determinato era stato ridotto e posto a base d'asta ad

€38.000,00.

Ora, dovendo porre in vendita l'intero si ritiene di poter confermare quanto già esposto in precedenza e di poter quindi proporre la vendita dell'immobile ad una base d'asta di € **90.000,00.**

A disposizione per quanto possa rendersi necessario, saluto cordialmente.

Il perito estimatore

Geom. Massimo Badolato