

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimenti

Fall. N. 27/2021

Fallimento: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nonché

dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: **Dott.ssa Meri PAPALIA**

Curatore: **Avv. Alberto FRASCA'**

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 ALLA PERIZIA

IMMOBILIARE DEPOSITATA IN DATA 28/10/2023

A) PREMESSA

Nella perizia depositata in data 28/10/2023 al paragrafo D) il sottoscritto Perito: *“si riserva di produrre un'integrazione di perizia che attesti la precisa situazione dello stato urbanistico delle unità immobiliari allorquando l'Ufficio tecnico comunale si renderà disponibile per una consultazione esaustiva delle pratiche edilizie richieste”*.

Successivamente l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Settimo Torinese forniva le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 7348 del 24/02/2000;
- Concessione Edilizia in Variante (alla C.E. n. 7348) rilasciata in data 21/03/2001;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 27/2021 – TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

- Concessione Edilizia in Variante (alla C.E. n. 7348) rilasciata in data 07/02/2002.

Si segnala che in data 3/08/2005 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità (Allegato 1) dove vengono citate le tre concessioni edilizie sopra riportate nonché copia della dichiarazione d'iscrizione in catasto.

Si precisa che negli atti di provenienza del 12/11/2002 e dell'8/4/2003 (Allegati 6 e 7 della perizia depositata il 28/10/2023) non risultata citata la C.E. in Variante rilasciata in data 07/02/2002 rispetto alla quale in questa sede si fa riferimento circa le eventuali difformità edilizie.

Dal confronto tra lo stato attuale che trova sostanziale riscontro nelle planimetrie catastali (Allegato n. 4) e la disposizione di piano della C.E. in Variante rilasciata il 7/02/2002 – Tavola n. 3 (All. 2) si osserva che:

- le autorimesse di cui ai subalterni 15 e 19 trovano sostanziale riscontro;
- l'autorimessa subalterno 20 nella planimetria di cui alla Tavola 3 (Allegato 2) è priva del tramezzo di confine con la confinante autorimessa subalterno 21 di proprietà di terzi (Allegato 3). Si precisa altresì che nella C.E. iniziale rilasciata il 24/02/2000 l'autorimessa di cui al subalterno 20 è rappresentata come nello stato attuale e come nella planimetria catastale;
- l'altezza interna di tutte e tre le autorimesse è pari a circa cm 270 come indicato nel prospetto di sezione della Tavola 3 anche se nella rappresentazione planimetrica delle autorimesse per quelle di cui ai sub 19 e 20 è indicata un'altezza di cm 235;
- i soffitti presentano alcuni contenuti ribassamenti che ne limitano l'altezza nell'ordine dei 20-30 cm circa.

Per quanto attiene le valutazioni espresse nella perizia depositata il 28/10/2023 si confermano i valori attribuiti alle autorimesse di cui ai subalterni 15 e 19 mentre il valore attribuito all'autorimessa subalterno 20 (erroneamente indicata a pagina 7 della sopracitata perizia come sub 12) viene ridotto del 20% circa cioè a € 16.000,00.

**

B) CONCLUSIONI

Alla luce della documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Settimo Torinese sostanzialmente si confermano la regolarità catastale delle unità immobiliari e la regolarità edilizia dei subalterni 15 e 19 per i quali si confermano anche i valori di stima precedentemente indicati.

Mentre per quanto attiene l'autorimessa subalterno 20 nell'ultima pratica edilizia viene individuata come posto auto ricompreso in un maggior vano mentre in realtà è un'autorimessa chiusa su tutti i lati. Tale difformità si ritiene sanabile verosimilmente con l'auspicato intervento del Condominio e del proprietario della confinante autorimessa di cui al subalterno 21, fatto salvo, in ogni caso, il superiore parere del Comune.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte i valori di stima delle tre autorimesse sono i seguenti:

- Autorimessa (sub 15):	€ 20.000,00
- Autorimessa (sub 19):	€ 20.000,00
- Autorimessa (sub 20):	<u>€ 16.000,00</u>
Totale	€ 56.000,00

Tale valore si suggerisce come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù attive e passive, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese 12 Aprile 2024

Il Perito Estimatore
(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Copia Certificato di Agibilità del 3/08/2005
- 2) Estratto (Tavola 3) della C.E. in Variante rilasciata il 7/2/2002
- 3) Planimetria con difformità
- 4) Planimetrie catastali
 - A) Subalterno 15
 - B) Subalterno 19
 - C) Subalterno 20