

*TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO*

*Sezione Fallimentare*

---

**Liquidazione giudiziale n° 120/2023 LG**

**XXXX XXXXX s.r.l.**

Ill.mo Sig. G.D.: Presidente Dott.ssa Vittoria NOSENCO

Curatore: Avv. Roberto NOSENCO

---

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI SITE  
NEI COMUNI DI  
VILLARBASSE (TO) E SAN GILLIO (TO)**

---

**INCARICO**

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale e specifiche ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in capo alla XXXX XXXXX s.r.l. accertando che - alla data di apertura della Procedura - la predetta società era titolare di entità immobiliari ubicate nei comuni di Villarbasse (TO) e

di San Gillio (TO).

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa inviata in data 1° agosto 2023.

L'attività peritale ha poi richiesto l'espletamento di ulteriore attività riconducibile in particolare ad:

- acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, elaborati planimetrici, elenchi dei subalterni assegnati, planimetrie e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1;
- accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villarbasse con richiesta e successivo esame di documentazione tecnica messa a disposizione dall'Ente;
- accertamenti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Gillio con richiesta e successiva disamina della documentazione inviata dall'Ente.

Non sono state richieste, né effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo delle entità immobiliari oggetto della presente relazione tecnico-estimativa.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, sono stati infine effettuati i sopralluoghi sulle varie entità immobiliari, finalizzati alla verifica dello stato conservativo e manutentivo dei corpi di fabbrica, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze (mediante tradizionale strumento laser manuale) ed a riprese fotografiche.

All'esito degli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

---

## TRATTAZIONE

---

Considerate la diversa ubicazione e natura dei beni appresi all'attivo della Procedura, lo scrivente procede a trattazione per singoli Lotti, secondo il seguente schema:

LOTTO 1: Comune di Villarbasse (TO) – Edificio residenziale bifamiliare in parte da ultimare.

LOTTO 2: Comune di San Gillio (TO) - Unità immobiliare a destinazione abitativa non ultimata.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per quanto riferibile ad aspetti di natura estimativa, lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito*

- con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
  - International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

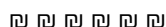
Nella determinazione del valore delle varie entità immobiliari in capo alla Procedura lo scrivente ha tenuto conto sia delle peculiarità estrinseche

(riconducibili al contesto territoriale ed ambientale) che intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari degli immobili) delle varie entità da alienare, ricercando ed analizzando i prezzi di vendita di immobili nei distinti territori comunali e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui in particolare:

- ✓ le Statistiche *del II trimestre 2023* del settore residenziale;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2023 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2022)*;
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte (periodo di riferimento: anno 2022)*,

tutti pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nonché il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023" datato 8 agosto 2023 (ultimo report disponibile) condotto in collaborazione con Tecnoborsa e O.M.I., disponibile sui siti internet della Banca d'Italia e dell'Agenzia delle Entrate.



## **MISURA DELLE SUPERFICI**

Per sola unità immobiliare in comune di Villarbasse (TO) censita in Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella n. 1180 subalterno 1 la superficie è stata desunta da visura catastale. Il documento espone la misura derivante dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinata computando:

- i muri interni per intero;

- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
  - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
  - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
  - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe,

ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Per le restanti entità immobiliari, di cui le rispettive visure non specificano la superficie catastale, lo scrivente ha conteggiato direttamente tale consistenza ricorrendo ai criteri sopra esposti.

Le superfici dei terreni sono state desunte da visure catastali e non sono state oggetto di verifiche strumentali.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 1**

### ***L.1 - UBICAZIONE***

Comune di Villarbasse (TO) - Via Cesare Pavese n.ri 2B e 2C (indirizzo catastale).

### ***L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Appezamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.070 con entrostante edificio residenziale bifamiliare in parte da ultimare composto da due corpi di fabbrica e articolato in:

A) Corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra collegati con scala interna (Villa B o Edificio 2), composto:

- al piano terreno (1° f.t.) da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno, oltre a portico e ad area esterna esclusiva;
- al piano primo sottotetto (2° f.t.) da due locali previsti in progetto come

sala giochi e stireria ma in parte trasformati, senza titolo edilizio, con inserimento di ulteriori tramezzi e di un bagno, con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 124.

B) Corpo di fabbrica da ultimare elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato, collegati con scala interna (Villa A o Edificio 1), composto:

- al piano interrato da un unico locale in luogo dei locali previsti in progetto come sgombero, locale tecnico e bagno;
- al piano terreno (1° f.t.) da locali previsti in progetto come ingresso living su soggiorno-cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno oltre a portico e ad area esterna esclusiva;
- al piano primo sottotetto (2° f.t.) da due locali previsti in progetto come sala giochi e stireria ma di fatto trasformati, senza titolo edilizio, con inserimento di ulteriori tramezzi oltreché di un bagno, con superficie commerciale di metri quadrati 124 circa<sup>1</sup>.

### ***L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Villarbasse con i seguenti identificativi catastali:

#### Foglio 4, particella numero 1180

- subalterno 1, via Cesare Pavese n. 2-C piani T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 124 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 120), rendita euro 522,91;
- subalterno 2, via Cesare Pavese n. 2-B, piani S1-T-1, categoria F/3 senza reddito,

in forza di Variazione del 4 luglio 2022 Pratica n. TO0168237 in atti dal 13

---

<sup>1</sup> Conteggiata con criterio analogo a quello utilizzato per la Villa B (o Edificio 2) - Vd Paragrafo misura superfici.



luglio 2022 (n. 168237.1/2022) presentata per divisione-ultimazione del fabbricato urbano precedentemente identificato con la particella n. 1180. Le entità immobiliari sono intestate alla società XXXX XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 ed insistono su terreno censito in Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella n. 1180 di are 10.70, ente urbano senza reddito.

Come si rileva dalle allegate visure catastali storiche:

- alla data dell'impianto meccanografico (1° giugno 1977) il terreno era distinto nella maggiore consistenza individuata distinto con la particella numero 93 di are 20.18;
- dal frazionamento della particella n. 93 ebbe origine la particella n. 544 di are 17.18 (Frazionamento del 25 maggio 2001 Pratica n. 983668 - numero 20578.1/2001);
- con Tipo Mappale per nuova costruzione del 7 gennaio 2013 Pratica numero TO0002923 (n. 2923.1/2013) vennero soppressi le particelle numeri 544 e 556 e costituita la particella n. 1153 di are 11.81;
- la particella n. 1153 venne in seguito frazionata originando la particella numero 1180 di are 10.27 che venne contestualmente fusa con la particella n. 1183 originando la maggiore superficie di are 10.70 (Frazionamento/Tipo Mappale del 19 novembre 2019 - Pratica numero 0254842 - numero 254842.1/2019);
- la nuova particella n. 1180 di are 10.70 venne in seguito frazionata originando la minore superficie di are 10.65 e, contestualmente fusa con la particella n. 1189 ripristinando la precedente superficie di are 10.70 (Frazionamento/Tipo Mappale del 22 aprile 2021 Pratica numero TO0076819 - n. 76819.1/2021);

- in ultimo la particella n. 1180 di are 10.70 venne interessata da Tipo Mappale del 6 giugno 2022 Pratica n. TO0141849 - n. 141849.1/2022.

La planimetria catastale del subalterno 1 non è conforme allo stato dei luoghi e sarà aggiornata, a cura della Procedura, successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, il quale dovrà in seguito provvedere, a sua cura e spese, a demolire le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e/o realizzate in difformità dai titoli edilizi e, conseguentemente, a presentare nuova denuncia di variazione catastale per raffigurare correttamente le unità immobiliare.

Il corpo di fabbrica censito con il subalterno 2 è attualmente privo di planimetria in quanto "in corso di costruzione"; ad ultimazione dei lavori di completamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sue spese, alla presentazione della relativa denuncia catastale di accatastamento definitivo tramite professionista abilitato.

#### ***L.1 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato estratto della mappa catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con la particella n. 1180 del Foglio 4, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 1119, 1080, 1152, 1182, 557 e 545 del Foglio 4.

#### ***L.1 - TITOLO DI PROVENIENZA***

Il terreno edificabile<sup>2</sup> con entrostanti fabbricati in corso di costruzione<sup>3</sup> pervenne alla XXXX XXXXX s.r.l. con sede in Torino - Via Gaetano

---

<sup>2</sup> Individuato in Catasto Terreni al Foglio 4 con le particelle n.ri 1180 e 1182.

<sup>3</sup> Edificati dalla società *in bonis* con materiali propri e a proprie esclusive cura e spese.

Mosca n. 3, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Impese di Torino e partita Iva XXXXXXXXXX, per acquisto da AAAAAA Leonardo e AAAAAA Tiziana effettuato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Prever di Torino del 5 dicembre 2019, repertorio numero 13350/10718, registrato in Torino il 30 dicembre 2019 al n. 31772 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 30 dicembre 2019 ai numeri 53725/37990, preceduto da preliminare stipulato in data 20 luglio 2017 registrato in Rivoli il 25 novembre 2019 al numero 3311 serie 3.

La compravendita venne stipulata sotto l'osservanza della convenzione edilizia del Piano Esecutivo "CS 8" stipulata con il Comune di Villarbasse, atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 3 marzo 1999, repertorio numero 109035, registrato in Torino il 22 marzo 1999 al numero 4720 seguito da atto di cessione di aree al Comune stipulato dallo stesso notaio in data 24 febbraio 2005, repertorio numero 130414, registrato in Torino il 15 marzo 2005 al numero 224.

In atto intervenne altresì XXXXX Giuseppe che, a garanzia del prezzo dilazionato e del puntuale adempimento della relativa obbligazione, concesse ipoteca su immobili di sua proprietà personale ubicati nel comune di Val della Torre.

Successivamente all'acquisto e anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale, la società XXXX XXXXX s.r.l. ha stipulato:

\_ contratto preliminare di compravendita<sup>4</sup> a rogito Antonella Barattieri di Torino del 28 maggio 2021, repertorio numero 6041/3949, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 1° giugno

---

<sup>4</sup> Riferito al corpo di fabbrica individuato come "Villa A" o "Edificio 1".

2021 ai numeri 24555/17968, con il quale la XXXX XXXXX promise di vendere a BBBB Luca una porzione di villetta in corso di costruzione sita in comune di Villarbasse - Via Cesare Pavese n. 3 ter (sic) censita in Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella n. 1180 entrostante a terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 4, particella n. 1180 di are 10.70, ad un prezzo convenuto in euro 365.000,00, con atto definitivo di compravendita da stipularsi entro il 31 luglio 2022. Per quanto riferito dalla Curatela:

- i. tale contratto era già stato risolto dal promissario acquirente, per inadempimento del promittente venditore, in data anteriore alla Liquidazione Giudiziale, mediante lettera raccomandata A.R. che il promissario acquirente aveva inviato alla XXXX XXXXX s.r.l. in data 22 novembre 2022;
- ii. il Curatore ha preso atto dell'intervenuta risoluzione ed in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato dal Giudice Delegato in data 3 ottobre 2023 ed in forza di provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato in data 19 ottobre 2023, ha comunicato/confermato lo scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 173 CCII, come risulta da raccomandata A.R. datata 9 novembre 2023 inviata al promissario acquirente;

\_ atto di vendita a rogito Notaio Arathi Candeago di Rivalta di Torino dell'11 novembre 2021, repertorio numero 2472/1687, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13 dicembre 2021 ai numeri 56094/40751, relativo alle entità immobiliari in comune di Villarbasse censite in Catasto Fabbricato al Foglio 4, particella numero

1182 subalterni 2-3-4.

L'apertura della procedura di liquidazione giudiziale della società XXXX XXXXX s.r.l. è stata dichiarata dal Tribunale di Torino con Sentenza depositata in data 3 luglio 2023.

### **L.1 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI**

A AAAAAA Leonardo (AAA AAAAA, 26 settembre 1936) e a AAAAAA Tiziana (AAAAAAA, 29 agosto 1966) le entità immobiliari erano pervenute, in maggiore consistenza, per successione *ex lege* in morte di CCCCCC Rosalia<sup>5</sup>, nata a CCCCCC il 23 giugno 1943 e deceduta il 4 aprile 1998, come risulta da dichiarazione di successione n. 41 vol. 7817 registrata in Torino il 1° ottobre 1998 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 5 settembre 2001 ai numeri 32042/21089.

A nome dei predetti signori AAAAAA:

- non risultano trascritte accettazioni espresse o tacite di eredità fino alla data della vendita avvenuta in favore della società in Procedura;
- risulta trascritto (trascrizione numeri 15790/10540 del 19 aprile 2017) l'atto a rogito Notaio Alessandro Stefani di Torino del 7 aprile 2017, repertorio numero 9822, registrato in Torino il 19 aprile 2017 al numero 9585 di rinuncia ad una servitù risultante da precedente atto a rogito stesso notaio del 30 gennaio 2013, repertorio numero 5588/4476, registrato in Torino il 15 febbraio 2013 al numero 1740 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 15 febbraio 2013 ai numeri 5451/4124.

Il tentativo di rintraccio del titolo di acquisto in capo a CCCCCC Rosalia,

---

<sup>5</sup> Coniuge di AAAAAA Leonardo e madre di AAAAAA Tiziana.

effettuato sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 (atti trascritti a partire dal 1° gennaio 1973), sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3 (atti trascritti a partire dal 1866 e fino al 31 dicembre 1972) ha avuto esito negativo. A nome del soggetto è stata unicamente rinvenuta la trascrizione numeri 6719/4913 del 19 febbraio 1991 del verbale di conciliazione sottoscritto dalla signora CCCCCC e da DDDDDD Elena davanti al Giudice Istruttore del Tribunale di Torino, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Giudiziari il 15 gennaio 1991 al numero 1750 inerente lo spostamento di una servitù a favore dei terreni in Villarbasse individuati con il mappale n. 93 (dal quale deriva l'attuale particella numero 1180) e con i mappali n.ri 94 e 124 del Foglio 4.

#### ***L.1 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 16 novembre 2023 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

**1) ISCRIZIONE NUMERI 53730/9714 del 30 DICEMBRE 2019 di IPOTECA VOLONTARIA** per complessivi euro 900.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario decennale di euro 450.000,00, atto a rogito Notaio Enrico Prever del 5 dicembre 2019, repertorio numero 13351/10719, a favore della EEEE EE EEEEEEE EE EEEE S.P.A., con sede in EEEE, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**2) ISCRIZIONE NUMERI 21994/4064 del 18 MAGGIO 2022 di**

**IPOTECA GIUDIZIALE** per complessivi euro 220.000,00 (capitale euro 169.268,80), in forza di decreto ingiuntivo numero 133 emesso dal Tribunale di Torino il 4 gennaio 2022, a favore di FFFFF FFFF, nato a FFFFFFFF (FF) il 10 settembre 1948, codice fiscale FFFFFFFF, contro XXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX.

**3) ISCRIZIONE NUMERI 16347/2359 del 18 APRILE 2023 di IPOTECA GIUDIZIALE** per complessivi euro 60.000,00 (capitale euro 55.000,00), in forza di decreto ingiuntivo numero 2351/2023 emesso dal Tribunale di Torino il 23 marzo 2023, a favore di GGGGGGG GGGGG, nata a GGGGG (GGGGG GGGGG) il 13 febbraio 1966, codice fiscale GGGGGGGGGGGG e a favore di HHHHH HHHHH, nata a HHHHH il 5 giugno 1977, codice fiscale HHHHHHHHHHHH, contro XXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX.

**Nota**

*Benché il Curatore abbia riferito di avere provveduto a notificare la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale già in data 6 luglio 2023, a tutt'oggi la Conservatoria dei Registri Immobiliari non ha ancora provveduto.*

**L.1 - STATO LOCATIVO**

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 7 agosto 2023 l'Ufficio interpellato ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione/comodato

registrati dalla società in Procedura in qualità di “dante causa”, ossia di locatore.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi, anche per effetto dell’avvenuto scioglimento del contratto preliminare di compravendita indicato al capitolo “L.1 - Titolo di provenienza della presente relazione.

### ***L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA***

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l’incaricato dell’Ufficio Tecnico del Comune di Villarbasse ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- ✚ Permesso di Costruire n. 15/2017 del 17 luglio 2017 (Pratica edilizia n. 14/2014) rilasciato per “*realizzazione nuovo edificio residenziale unifamiliare in Villarbasse - Via C. Pavese*” a fronte di domanda Protocollo n. 2374 del 19 giugno 2014 formulata da AAAAAA Leonardo e AAAAAA Tiziana per la “*costruzione nuovo edificio residenziale bifamiliare, demolizione di parte della recinzione esistente, e formazione nuovo accesso carraio e pedonale*” sui terreni già distinti in Catasto Terreni al Foglio 4 con le particelle numeri 1153 e 1155, integrata in data 17 giugno 2016 (Protocollo n. 3271) ed in data 28 settembre 2016 (Protocollo n. 4988), con lavori iniziati in data 23 gennaio 2018 (denuncia di inizio lavori Prot. n. 444 del 23 gennaio 2018);
- ✚ Voltura del Permesso di Costruire n. 15/2017 a nome di XXXX XXXXX s.r.l., autorizzata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villarbasse in data 7 febbraio 2020;



- ✚ Permesso di Costruire n. 15/1/2019 dell'11 aprile 2019 (Pratica edilizia n. 2/2019) rilasciato per “*variante al Permesso di Costruire n. 15 del 17.07.2017*” a fronte di domanda Prot. n. 785 del 31 gennaio 2019 presentata da AAAAAA Leonardo e AAAAAA Tiziana;
- ✚ Voltura del Permesso di Costruire n. 15/1/2019 a nome di XXXX XXXXX s.r.l., autorizzata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villarbasse in data 7 febbraio 2020;
- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 30/2019 datata 31 ottobre 2019, presentata da AAAAAA Leonardo e AAAAAA Tiziana per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 15/1/2019;
- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 29/2022 datata 6 maggio 2022, presentata da XXXX XXXXX per variante in corso d'opera (variante finale) al Permesso di Costruire n. 15/1/2019, allo stato non del tutto attuata.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi differisce parzialmente da quanto previsto nelle tavole grafiche accluse ai progetti assentiti. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a dare attuazione alla citata SCIA n. 29/2022 per quanto non ancora realizzato e, in ogni caso, a demolire le opere realizzate in difformità dai precedenti titoli abilitativi edilizi, assumendosi tutti i relativi costi.

Qualora l'aggiudicatario non intendesse dare corso a quanto previsto nella SCIA n. 29/2022, avrà facoltà di presentare nuova pratica edilizia per il completamento delle opere previste nei titoli edilizi ormai scaduti, rivolgendosi a professionista abilitato e assumendosi tutti i costi per onorario professionali, oneri di legge, diritti di segreteria, ecc.

Il tutto con la precisazione che tutti i costi di completamento e, più in

generale, di regolarizzazione operativi e/o amministrativi sono da intendersi ad esclusivo carico dell'aggiudicatario con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità a carico della Procedura. Si richiamano, in proposito, le disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/85.

Al completamento dei lavori, l'aggiudicatario dovrà presentare, tramite professionista abilitato e a sue spese, segnalazione certificata di agibilità (SCA).

L'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione del valore di mercato delle entità immobiliari di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dall'allegata documentazione, nel vigente P.R.G.C.<sup>6</sup> del Comune di Villarbasse le entità immobiliari ricadono in area libera di completamento residenziale con concessione singola denominata "CS8", per la quale trova applicazione l'art. 13.1.9 delle N.T.A.<sup>7</sup>. Dall'esame di quest'ultimo articolo si rileva che, oltre a quella residenziale, le altre destinazioni ammesse sono costituite da uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, le attività del tempo libero, attività associative, attività artigianali di servizio alla persona". La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24 marzo 1989, n. 122. Gli interventi possono avvenire solo previa verifica dei contenuti della Tavola A5 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

---

<sup>6</sup> Piano Regolatore Generale Comunale.

<sup>7</sup> Norme Tecniche di Attuazione.

## ***L.1 - DESCRIZIONE***

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del comune di Villarbasse (TO) che l'O.M.I.<sup>8</sup> individua con la sigla "C2" e con la denominazione "Strada comunale Villarbasse Rivoli" a destinazione residenziale con prevalenza di ville e villini.

Le entità immobiliari trattate nella presente sezione della relazione sono costituite da un terreno con forma a "L" caratterizzato da giacitura in parte digradante all'interno del quale sorgono due corpi di fabbrica realizzati con fondazioni in travi continue, strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a., orizzontamenti laterocementizi, tetto a falde con orditura lignea e manto di copertura in tegole.

La costruzione denominata nei progetti "Villa B" (o Edificio 2), ultimata, possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 270 circa;
- portoncino blindato;
- pavimenti in parquet;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera, corredati di gelosie;
- bagno rivestito per un'altezza di cm 190 circa ed attrezzato con vaso, bidet e doccia oltre a predisposizione per lavabo e a termoarredo;
- impianti idrico ed igienico-sanitario
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pavimento;
- impianto antifurto.

Al piano superiore (h utile cm 70÷300 circa) è stato realizzato, senza titolo

---

<sup>8</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

edilizio, un bagno con pareti rivestite per un'altezza di cm 190 circa ed attrezzato con vaso, bidet, vasca idromassaggio oltre a predisposizione per lavabo e termoarredo.

I locali sono privi di porte e la scala di collegamento tra i livelli non possiede ringhiera né manufatti di finitura superficiale.

La costruzione denominata “Villa A” (o Edificio 1), non ultimata, si presenta totalmente al grezzo al piano interrato (h utile cm 270 circa), nel quale sono state riscontrate le sole predisposizioni impiantistiche (elettrico, riscaldamento). Ai restanti piani sono stati realizzati sottofondi e intonaci mentre risultano mancanti in particolare:

- porta di ingresso;
- pavimenti e battiscopa;
- rivestimenti zona cottura e bagno;
- rivestimenti e ringhiere scala;
- soglie e davanzali interni;
- serramenti interni;
- serramenti esterni;
- apparecchi sanitari e rubinetteria;
- caldaia;
- macchinario per la ventilazione meccanica controllata (VMC).

Per quanto visibile, risultano predisposti gli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico, di riscaldamento a pavimento oltreché di ventilazione con necessità di completamento di correlati manufatti.

L'altezza utile del piano terreno è di cm 270 circa, quella del piano sottotetto è di cm 70÷300 circa.

Il piano interrato è apparso interessato da fenomeni infiltrativi.

L'area esterna è risultata priva delle sistemazioni previste in progetto (verde, pavimentazioni, aree ecologiche), con presenza di scavi e/o di cumuli di terra; gli accessi pedonali e carrai dalla strada non sono stati realizzati.

Si precisa infine, per completezza di descrizione, che all'interno della perimetrazione del lotto (e, nello specifico, sia dei locali a destinazione abitativa che sull'area circostante) sono stati rinvenuti svariati manufatti costituiti da attrezzatura cantieristica (gru, box da cantiere oltre a materiali vari), che - per quanto riferito dalla Curatela - verranno separatamente alienati dalla Procedura mediante vendita competitiva telematica asincrona tramite commissionaria, come previsto da programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 3 ottobre 2023.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

### ***L.1 - VALUTAZIONE***

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, lo scrivente ha individuato in €/mq 2.400,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'unità sub 1 (Villa B o Edificio 2).

Per l'unità sub 2 (Villa A o Edificio 1), tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, il suddetto parametro unitario viene ridotto del 30% e quindi definitivamente assunto, con arrotondamento, in €/mq 1.700,00.

Ne discende il seguente conteggio:

#### ***Villa B o Edificio 2 (sub 1)***

$$\text{mq } 124 \times \text{€/mq } 2.400,00 = \text{€ } 297.600,00$$

Villa A o Edificio 1 (sub 2)

mq 124 x €/mq 1.700,00 = € 210.800,00

SOMMANO € 508.400,00

In considerazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per:

- ✓ la ripresa dell'attività cantieristica;
- ✓ le indagini sulle cause delle infiltrazioni e gli interventi necessari per ottenere il risanamento delle parti ammalorate/danneggiate;
- ✓ la demolizione delle opere realizzate in difformità dai progetti assentiti e per il ripristino di quanto in esso previsto;
- ✓ il completamento delle opere di sistemazione dell'area esterna;
- ✓ la realizzazione degli accessi;
- ✓ la denuncia catastale da presentare al completamento dei lavori dell'Edificio 2 (o Villa B);
- ✓ il conseguimento dell'agibilità dei corpi di fabbrica;
- ✓ l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica del corpo di fabbrica da ultimare,

lo scrivente ritiene di applicare, al solo importo riferibile ai locali a destinazione abitativa, una riduzione del 10%, pervenendo così ad un valore di € (508.400,00 x 0,90) = € 457.560,00.

Ad avviso dello scrivente, il valore di mercato sopra indicato subisce una ulteriore diminuzione correlata alla articolazione del compendio immobiliare (costituito di fatto da due distinte entità al momento inscindibili che, come tali, riducono apprezzabilmente il ventaglio dei possibili soggetti interessati) oltreché alla crescente problematicità di accesso al credito che ha visto negli ultimi anni una progressiva difficoltà

nell'ottenimento di mutui bancari; dette criticità comportano una riduzione del 10% dell'importo sopra indicato secondo il conteggio che segue:

€ (457.560,00 x 0,90) = € 411.840,00.

**E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari site in comune di Villarbasse (TO), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene individuato in**

**€ 410.000,00**

**(euro quattrocentodiecimila/00)**

#### ***L.1 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA***

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE<sup>9</sup> non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili all'entità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella n. 1180 sub 1.

Trattandosi di vendita coattiva, solo qualora il Notaio incaricato ne ravvisasse la necessità la Procedura provvederà alla predisposizione dell'APE del predetto immobile successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento all'aggiudicatario.

Per l'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 4, particella numero 1180 sub 2 dovrà invece provvedere l'aggiudicatario al completamento dei lavori.

#### ***L.1 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)***

Gli impianti di dotazione dei corpi di fabbrica vengono trasferiti nello stato

---

<sup>9</sup> Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

### ***L.1 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO***

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita delle entità immobiliari, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 2**

### ***L.2 - UBICAZIONE***

Comune di San Gillio (TO) - Via Petrarca n. 4 (indirizzo catastale)

### ***L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Unità immobiliare a destinazione abitativa non ultimata, composta, con riferimento al progetto di sanatoria assentito, da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, di cui una con cabina armadio e bagno, con superficie commerciale di metri quadrati 80 circa oltre a porzione di cortile in proprietà esclusiva ubicata in prossimità e con diritto alla corte distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 6, particella n. 583 (*già 194*).

E' da intendersi ricompresa una quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili costituite da due strade private (subalterni 4 e 6) e da cortile (subalterno 5).

### ***L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Gillio con i seguenti identificativi catastali:



Foglio 6, particella numero 591 subalterno 8 (*già sub 2*), via Petrarca n. 4, piano T, categoria F/3 senza reddito, derivante dal subalterno 2 in forza di Variazione per divisione-ultimazione di fabbricato urbano dell'8 febbraio 2021 Pratica n. TO0021734 in atti dal 9 febbraio 2021 (n. 8213.1/2021) ed è intestata a XXXX XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Il subalterno 2 era stato originato con Variazione del 18 dicembre 2019 Pratica n. TO0292751 in atti dal 19 dicembre 2019 (n. 102035.1/2019) presentata con causale "unità afferenti edificate su area urbana".

La visura catastale storica del Catasto Fabbricati rimanda alle precedenti visure relative alle particelle numeri 589, 590 e 591 (cfr. capitoli "L.2 - Titolo di provenienza" e "L.2 - Titoli di provenienza ai danti causa" della presente relazione) con superfici catastali, risultanti da visure Catasto Terreni, di:

- metri quadrati 45 (particella n. 589 *ex 197*);
- metri quadrati 327 (particella n. 590 *ex 342*);
- metri quadrati 22 (particella n. 591 *ex 238*),

che vennero soppresse ed unite alla particella n. 172 di metri quadrati 238, costituendo la nuova particella n. 591 di metri quadrati 632 (Tipo Mappale del 9 dicembre 2019 Pratica n. TO0274006 - n. 274006.1/2009).

Quanto agli identificati di Catasto Fabbricati pregressi (cfr. capitolo "L.2 - Titolo di provenienza" della presente relazione):

- l'unità immobiliare censita al Foglio 6 n. 342 venne soppresa per demolizione totale con Pratica n. TO0238477 del 1° agosto 2017 in atti dal 3 agosto 2017 (n. 61966.1/2017);
- l'unità immobiliare censita al Foglio 6 n. 238 venne soppresa per

demolizione totale con Pratica n. TO0240744 del 3 agosto 2017 in atti dal 4 agosto 2017 (n. 62161.1/2017).

L'unità immobiliare trattata nella presente relazione è attualmente priva di planimetria in quanto "in corso di costruzione"; ad ultimazione dei lavori di completamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sue spese, alla presentazione della relativa denuncia catastale di accatastamento definitivo tramite professionista abilitato.

### ***L.2 - COERENZE***

Con riferimento all'elaborato planimetrico ed all'estratto della mappa catastale acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- i locali abitativi: strada privata sub 6 (bene comune non censibile), unità immobiliare (abitazione di tipo civile) sub 7, cortile sub 5 (bene comune non censibile) con insistente scala di accesso all'unità del piano primo individuata con il sub 3 e particella numero 347 del Foglio 6;
- l'area esterna esclusiva: strada priva sub 4 (bene comune non censibile), area esterna esclusiva di pertinenza dell'unità immobiliare (abitazione di tipo civile) sub 3, particella n. 171 del Foglio 6 e area esterna esclusiva di pertinenza dell'unità immobiliare (abitazione di tipo civile) sub 7.

### ***L.2 - TITOLO DI PROVENIENZA***

L'entità immobiliare pervenne alla XXXX XXXXX s.r.l. con sede in Torino - Via Gaetano Mosca n. 3, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Impese di Torino e partita Iva XXXXXXXXXXX, per edificazione su aree pervenute da IIIIIIII Giuseppe, LLLLLLLL Patrizia e MMMMM Maria Grazia in forza di atto di compravendita a rogito Notaio

Enrico Prever di Torino dell'8 agosto 2017, repertorio numero 11170/8874, registrato in Torino il 9 agosto 2017 al numero 21388 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 9 agosto 2017 ai numeri 34612/23123 ed ai numeri 34613/23124.

Le entità immobiliari vennero descritte in atto come segue:

1) Quanto alle entità pervenute da IIIIIIII Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia

*“immobili in SAN GILLIO:*

*a) area urbana della superficie catastale di metri quadrati 327 (trecentoventisette), attualmente così censita in Catasto Fabbricati:*

*- Foglio 6 numero 590, via Petrarca n.4, categoria area urbana di metri quadrati 327 (trecentoventisette) - (senza redditi).*

*Si dà atto che detto immobile risulta altresì così distinto in Catasto Terreni:*

*- Foglio 6 numero 590, Ente Urbano, di are 03 (tre) e centiare 27 (ventisette) - (senza redditi);*

*b) area urbana della superficie catastale di metri quadrati 45 (quarantacinque), attualmente così censita in Catasto Fabbricati:*

*- Foglio 6 numero 589, via Petrarca n.4, piano T, categoria area urbana di metri quadrati 45 (quarantacinque) - (senza redditi).*

*Si dà atto che detto immobile risulta altresì così distinto in Catasto Terreni:*

*- Foglio 6 numero 589, Ente Urbano, di are 00 (zero) e centiare 45 (quarantacinque) - (senza redditi);*

*c) terreno della superficie catastale di metri quadrati 238 (duecentotrentotto) in mappa al foglio 6 numero 172, così distinto in Catasto Terreni:*

*- Foglio 6 numero 172, prato di classe 1 di are 02 (due) e centiare 38*

*(trentotto), R.D. Euro 1,48, R.A. Euro 0,80.*

*Il tutto formante unico corpo alle coerenze generali dei mappali 171, 583, 347, 366, 367 et 547 del foglio 6 oltre al mappale 591 sotto descritto che si trova completamente intercluso fra i mappali in oggetto.*

*Con diritto alla corte già distinta in maggior corpo con il mappale 194 del foglio 6.*

2) Quanto all'entità pervenuta da MMMMM Maria Grazia

*“immobile in SAN GILLIO:*

*- area urbana della superficie catastale di metri quadrati 22 (ventidue) attualmente così censita in Catasto Fabbricati:*

*- Foglio 6 numero 591, via Petrarca 4, categoria area urbana di metri quadrati 22 - (senza redditi).*

*Si dà atto che detto immobile risulta altresì distinto in Catasto Terreni:*

*- Foglio 6 numero 591, Ente Urbano, di are 00 (zero) e centiare 22 (ventidue) - (senza redditi).*

*Coerenze: mappali 172, 589 et 590 a tre lati del foglio 6”.*

Successivamente all'acquisto ed anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale, la società XXXX XXXXX s.r.l. ha alienato altre entità immobiliari appartenenti al medesimo stabile e precisamente:

\_ una unità abitativa ed una porzione di cortile in proprietà esclusiva censite in Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella numero 591 subalterno 3 (atto a rogito Notaio Enrico Prever del 24 febbraio 2020, repertorio numero 13569/10907, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 3 marzo 2020 ai numeri 8269/5854);

\_ una unità abitativa ed una porzione di cortile in proprietà esclusiva censite in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella numero 591 subalterno 7 (atto

a rogito Notaio Giovanna Germano di Venaria Reale del 21 luglio 2021, repertorio numero 610/479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 30 luglio 2021 ai numeri 36173/26461).

L'apertura della liquidazione giudiziale della società XXXX XXXXX s.r.l. è stata dichiarata dal Tribunale di Torino con Sentenza depositata in data 3 luglio 2023.

## ***L.2 - TITOLI DI PROVENIENZA IN CAPO AI DANTI CAUSA***

Ai danti causa della società in liquidazione giudiziale le entità immobiliari erano pervenute nelle modalità indicate nel titolo di provenienza alla società in Procedura, integrate attraverso specifici accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

E precisamente:

### IIIIIIII Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia

Con atto di compravendita a rogito Notaio a rogito Notaio Roberto Barone di Nichelino del 22 dicembre 2009, repertorio numero 35080/17090, registrato in Moncalieri il 29 dicembre 2009 al numero 8316 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 30 dicembre 2009 ai numeri 57677/36642, IIIIIII Giuseppe (IIIIII, 17 aprile 1961) e LLLLLLLL Patrizia (LLLLLL, 9 giugno 1965)<sup>10</sup> acquistarono, in regime di comunione legale dei beni tra coniugi, da NNNNN Giovanna, NNNNN Salvatore, NNNNN Maria Antonietta e NNNNN Eleonora i seguenti immobili:

*“in SAN GILLIO via Petrarca 4:*

*casetta di civile abitazione diroccata e priva di impianti elevata a due piani*

---

<sup>10</sup> Identificata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 anche come “L1L1L1” Patrizia

*fuori terra composta di ingresso, cucina, due camere e servizi al piano terreno (1° f.t.) e di una camera e servizi al piano primo (2° f.t.) con appezzamento di terreno costituente il cortile di detto immobile della superficie catastale di mq 283; il tutto così censito:*

*a) in Catasto Fabbricati:*

*- Foglio 6 numero 342, via Petrarca n.4, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, Rendita Euro 251,77;*

*b) in Catasto Terreni:*

*- Foglio 6 numero 172, prato di classe 1, di are 2 e centiare 38, R.D. Euro 1,48, R.A. Euro 0,80;*

*- Foglio 6 numero 197, fabbricato rurale di centiare 45 (privo di redditi), con diritto alla corte del mappale 194 del foglio 6.*

*Si dà atto che il fabbricato censito al foglio 6 numero 342 risultava entrostante a terreno della superficie catastale di metri quadrati 327 distinto come Ente Urbano in mappa al foglio 6 numero 342”.*

MMMMM Maria Grazia

In forza della successione legittima della madre OOOOOO Margherita Genoveffa, nata a OOOOOO (OO) il 6 dicembre 1929 e deceduta in data 27 luglio 2013 (dichiarazione n. 1780/9990/17 registrata in Torino il 2 agosto 2017 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 agosto 2017 ai numeri 35573/23950), MMMMM Maria Grazia (MMMMM, 13 novembre 1954) acquistò un immobile così descritto:

*“in SAN GILLIO, via Val della Torre 34*

*una porzione di fabbricato, completamente interclusa dai fabbricati [alienati da IIIIIIII Giuseppe e LLLLLLL Patrizia] composta di vano al piano terreno (1° f.t.) con soprastante vano al piano primo (2° f.t.).*

*Il tutto così censito in Catasto Fabbricati:*

*- Foglio 6 numero 238, via Val della Torre n. 34, piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 2, rendita Euro 43,38;*

*Si dà atto che il fabbricato censito al foglio 6 numero 238 risultava insistente su terreno della superficie catastale di metri quadrati 22 distinto come Ente Urbano in mappa al foglio 6 numero 238”.*

*Come precisato nel titolo di provenienza alla società in Procedura:*

*“con contratto avente effetti meramente obbligatori per espressa volontà delle parti in data 28 settembre 2016 registrato a Rivoli il 28/9/2016 n.3238 serie 3, i signori IIIIIIII Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia hanno promesso di vendere per il prezzo di Euro 150.000,00 alla società ‘XXXX XXXXX S.R.L.’, che ha promesso di acquistare, gli immobili sopra descritti al punto 1) siti in SAN GILLIO, via Petrarca 4, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 6 numero 342 e in Catasto Terreni al Foglio 6 numeri 197 e 172;*

*4) che successivamente alla stipula del citato contratto preliminare di compravendita in data 28 settembre 2016 i fabbricati sopra descritti al punto 1) di proprietà dei signori IIIIIIII Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia come anche la porzione di fabbricato di proprietà della signora MMMMM Maria Grazia già gravemente danneggiati a causa della mancata manutenzione e delle intemperie risultano non più esistenti a causa del crollo definitivo degli stessi;*

*5) che l'area di risulta dei sopra descritti fabbricati di proprietà dei signori IIIIIIII Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia è attualmente costituita da:*

*a) area urbana della superficie catastale di metri quadrati 327 (trecentoventisette), già sedime e area di pertinenza del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio 6 numero 342 e in Catasto Terreni,*

*come Ente Urbano in mappa al foglio 6 numero 342, attualmente così indicata:*

*- in Catasto Fabbricati, a seguito della variazione per demolizione totale prot.n.TO0238477 in atti dal 3/8/2017:*

*- Foglio 6 numero 590, via Petrarca n.4, categoria area urbana di metri quadrati 327 (trecentoventisette) - (senza redditi);*

*- in Catasto Terreni, a seguito del tipo mappale del 31/7/2017 prot.n. TO0236219:*

*- Foglio 6 numero 590, Ente Urbano, di are 03 (tre) e centiare 27 (ventisette) - (senza redditi);*

*b) area urbana della superficie catastale di metri quadrati 45 (quarantacinque), già censita in Catasto Terreni al foglio 6 numero 197, attualmente così indicata:*

*- in Catasto Fabbricati, a seguito della variazione per costituzione prot.n. TO0241052 in atti dal 4/8/2017:*

*- Foglio 6 numero 589, via Petrarca n.4, piano T, categoria area urbana di metri quadrati 45 (quarantacinque) - (senza redditi);*

*- in Catasto Terreni, a seguito del tipo mappale del 31/7/2017 prot. n. TO0236219:*

*- Foglio 6 numero 589, Ente Urbano, di are 00 (zero) e centiare 45 (quarantacinque) - (senza redditi).*

*Resta invariato il mappale 172 del foglio 6 sempre oggetto del citato contratto preliminare in data 28 settembre 2016.*

*5) che l'area di risulta della sopra descritta porzione di fabbricato di proprietà della signora M M M M M Maria Grazia è attualmente costituita da:*



- *area urbana della superficie catastale di metri quadrati 22 (ventidue) già sedime del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio 6 numero 238 e in Catasto Terreni, come Ente Urbano in mappa al foglio 6 numero 238, attualmente così indicata:*

- *in Catasto Fabbricati, a seguito di variazione per demolizione totale prot.n.TO0240744 in atti dal 4/8/2017:*

- *Foglio 6 numero 591, via Petrarca 4, categoria area urbana di metri quadrati 22 - (senza redditi);*

- *in Catasto Terreni, a seguito del tipo mappale prot.n.TO0240376 in atti dal 3/8/2017:*

- *Foglio 6 numero 591, Ente Urbano, di are 00 e centiare 22 - (senza redditi);*

6) *che in detto contratto preliminare stipulato in data 28 settembre 2016 i signori IHHHHH Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia e la società 'XXXX XXXXX S.R.L.' hanno convenuto, altresì, che la società 'XXXX XXXXX S.R.L.' in luogo del pagamento del prezzo di euro 150.000,00 avesse facoltà di trasferire ai signori IHHHHH Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia un'unità abitativa, formante parte del fabbricato costituito da tre unità abitative distinte da costruire in conformità al permesso di costruire numero 20/2010 in data 27 maggio 2011 a totali cura, rischio e spese della società 'XXXX XXXXX S.R.L.' a seguito della ristrutturazione dei fabbricati oggetto del citato contratto preliminare di compravendita, e indicata nel citato contratto preliminare di compravendita come 'ALLOGGIO A'.*

7) *che nel citato contratto le parti hanno attribuito all'appartamento sopra descritto al punto 6) il valore di Euro 150.000,00;*

8) *che i signori IHHHHH Giuseppe e LLLLLLLL Patrizia e la società 'XXXX*

*XXXXX S.R.L.*, come sopra rappresentata, convengono di risolvere consensualmente e parzialmente, modificandolo, il contratto sopra descritto, stabilendo che la società *'XXXX XXXXX S.R.L.'* sia obbligata a corrispondere ai signori *IIIIIIII Giuseppe* e *LLLLLLLL Patrizia* il prezzo di Euro 150.000,00 in denaro anzichè a trasferire la sopra indicata unità immobiliare sopra descritta al punto 6).

## **L.2 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI**

Sono stati ispezionati i soggetti proprietari delle entità immobiliari alienate ai danti causa della società in Procedura, con i seguenti esiti:

### Danti causa di *IIIIIIII Giuseppe* e *LLLLLLLL Patrizia*

A *NNNNN Giovanna* (*NNNNN*, 6 ottobre 1954), a *NNNNN Salvatore* (*NNNNN*, 12 marzo 1956), a *NNNNN Maria Antonietta* (*NNNNN*, 11 ottobre 1957) e le entità immobiliari erano pervenute in forza delle seguenti successioni *mortis causa*:

- successione *ex lege* in morte di *PPPPPP Maria*, nata a *PPPPPP (PP)* il 2 dicembre 1930 e deceduta il 7 ottobre 2004, risultante da dichiarazione di successione n. 19/261 registrata in Torino il 3 ottobre 2005 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 23 novembre 2005 ai numeri 56120/35412 nella quale alla defunta viene attribuita una quota di 500/1000 devoluta al coniuge *NNNNN Giovanni* per 2000/12000 ed ai figli *NNNNN Giovanna*, *NNNNN Salvatore* e *NNNNN Maria Antonietta*, sopra generalizzati, per 1000/12000 ciascuno, nonché a *NNNNN Vincenzo* (*NNNNN*, 26 settembre 1961) per ulteriori 1000/12000;
- successione *ex lege* in morte di *NNNNN Giovanni*, nato a *NNNNN (NN)*

il 7 febbraio 1921 e deceduto il 9 aprile 2009, risultante da dichiarazione di successione n. 12/1308/9 registrata in Ciriè il 15 giugno 2009 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 19 agosto 2009 ai numeri 38544/25125 nella quale al *de cuius* viene attribuita una quota di 12/18 devoluta ai figli NNNNN Giovanna, NNNNN Salvatore e NNNNN Maria Antonietta, sopra generalizzati, per 12/72 ciascuno, nonché alla nipote NNNNN Eleonora (NNNNN, 2 luglio 1983) per ulteriori 12/72.

A nome di NNNNN Eleonora risulta inoltre, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, la trascrizione numeri 12048/7547 del 9 marzo 2006 relativa alla dichiarazione di successione in morte del padre NNNNN Vincenzo, sopra generalizzato, deceduto *ab intestato* in data 5 gennaio 2005 (dichiarazione n. 11/275 registrata in Rivoli il 17 gennaio 2006). Nella relativa nota per trascrizione NNNNN Eleonora risulta unica chiamata all'eredità morendo dismessa dal padre, al quale è stata attribuita una quota di 83.33/1000 equivalente alla quota di 1000/12000 indicata nella sopra citata successione in morte di PPPPPP Maria.

Per tutte le successioni *mortis causa* sopra indicate risultano, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2:

- la trascrizione numeri 41841/26966 del 17 ottobre 2011 di accettazione tacita dell'eredità di PPPPPP Maria;
- la trascrizione numeri 41842/26967 del 17 ottobre 2011 di accettazione dell'eredità di NNNNN Vincenzo;
- la trascrizione numeri 41843/26968 del 17 ottobre 2011 di accettazione dell'eredità di NNNNN Giovanni.

Sono stati quindi esperiti tentativi di rintracciare il primo titolo di acquisto

per atto vivi in capo agli originari comproprietari NNNNN Giovanni e PPPPPP Maria. Le ispezioni ipotecarie effettuate in capo a quest'ultima hanno consentito di individuare:

- la trascrizione numeri 22846/17902 del 14 novembre 1985 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Vito Antonio Sangiuolo del 29 ottobre 1985, repertorio numero 29023/3693 con il quale NNNNN Giovanni e PPPPPP Maria acquistarono, in regime di comunione legale dei beni tra coniugi, le entità immobiliari in comune di San Gillio censite in Catasto Terreni al Foglio 6, particella n. 172 di are 2.38 (prato) e particella n. 197 di are 0.45 (fabbricato rurale con diritto al cortile n. 194 dello stesso foglio);
- la trascrizione numeri 38406/26659 del 6 agosto 2003 del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino in data 22 luglio 2003 on il quale NNNNN Giovanni e PPPPPP Maria, in regime di comunione legale dei beni tra coniugi, acquistarono da NNNNN Salvatore, sopra generalizzato, e da QQQQQQ Eugenia (QQQQQ, 28 febbraio 1957) l'unità immobiliare in comune di San Gillio censita in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella numero 342.

NNNNN Salvatore e QQQQQQ Eugenia avevano denunciato l'unità immobiliare al Catasto Fabbricati con Denuncia di Costituzione in atti dal 9 aprile 1993. La corrispondente particella del Catasto Terreni (mappale numero 342 di are 3.27), era stata originata con Tipo Mappale del 19 dicembre 1997 in atti dal 23 settembre 1999 (n. 4558.510/1992) che sopresse gli identificativi Foglio 6 particelle n. 173 di are 2.15 e n. 196 (fabbricato rurale) di are 1.12 Queste ultime due particelle vennero indicate nella nota per trascrizione del titolo di provenienza in capo a NNNNN

Salvatore e QQQQQQ Eugenia (rogito Notaio Guglielmo Scatà di Torino del 16 luglio 1980, repertorio numero 69349, registrato in Torino il 4 agosto 1980 al numero 38119 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 14 agosto 1980 ai numeri 21805/17567).

Dante causa di MMMMM Maria Grazia

Il tentativo di rintraccio di titoli di provenienza in capo a OOOOOO Margherita Genoveffa effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 non ha sortito esito. E' stato pertanto necessario richiedere la paternità del soggetto presso gli Uffici Demografici del Comune di nascita (OOOOOO) e in seguito ispezionare, tramite consulente visurista esterno, gli archivi cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3, presso i quali è stata rinvenuta la trascrizione numeri 46348/36031 del 31 dicembre 1964 dell'atto di donazione a rogito Notaio Stefano Allice del 22 dicembre 1964 con il quale OOOOOO Margherita (o Margherita Genoveffa) fu OOOOOO coniugata MMMMM acquistò da OOOOOO Andrea e RRRRRR Genoveffa in OOOOOO immobili comprendenti l'unità immobiliare censita al NCEU<sup>11</sup> Foglio 6 n. 238.

***L.2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 16 novembre 2023 sull'entità immobiliare risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

**1) ISCRIZIONE NUMERI 34614/6451 del 9 AGOSTO 2017 di**

---

<sup>11</sup> Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

**IPOTECA VOLONTARIA** per complessivi euro 400.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario ventennale di euro 200.000,00, atto a rogito Notaio Enrico Prever di Torino dell'8 agosto 2017, repertorio numero 11172/8876, a favore della EEEE EE EEEEEEE EE EEEE S.P.A., con sede in EEEE, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**2) ISCRIZIONE NUMERI 21994/4064 del 18 MAGGIO 2022 di IPOTECA GIUDIZIALE** per complessivi euro 220.000,00 (capitale euro 169.268,80), in forza di decreto ingiuntivo numero 133 emesso dal Tribunale di Torino il 4 gennaio 2022, a favore di FFFFF FFFF, nato a FFFFF (FF) il 10 settembre 1948, codice fiscale FFFFFFFFFFFFF, contro XXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**3) ISCRIZIONE NUMERI 16347/2359 del 18 APRILE 2023 di IPOTECA GIUDIZIALE** per complessivi euro 60.000,00 (capitale euro 55.000,00), in forza di decreto ingiuntivo numero 2351/2023 emesso dal Tribunale di Torino il 23 marzo 2023, a favore di GGGGGGG GGGGG, nata a GGGGG (GGGGG GGGGG) il 13 febbraio 1966, codice fiscale GGGGGGGGGGGG e a favore di HHHHH HHHHH, nata a HHHHH il 5 giugno 1977, codice fiscale HHHHHHHHHHHH, contro XXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**Nota**

*Benché il Curatore abbia riferito di avere provveduto a notificare la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale già in data 6 luglio 2023, a tutt'oggi la Conservatoria dei Registri Immobiliari non ha ancora provveduto.*

## **L.2 - STATO LOCATIVO**

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 7 agosto 2023 l'Ufficio interpellato ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione/comodato registrati dalla società in Procedura in qualità di "dante causa", ossia di locatore.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

## **L.2 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA**

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Gillio ha inviato allo scrivente il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 53/2019 del 17 giugno 2021 (Pratica edilizia n. 53/2019) rilasciato a XXXXX Giuseppe in qualità di legale rappresentante della società XXXX XXXXX s.r.l. per la "*conservazione di opere realizzate in difformità al permesso di costruire n° 12/2015 del 14.01.2016<sup>12</sup>, rilasciato per eseguire la ristrutturazione per il recupero funzionale del fabbricato di civile abitazione sito in San Gillio Via Petrarca n. 4, ubicato sui terreni censiti in mappa al foglio 6 mappali n° 172, 589, 590 e 591*"<sup>13</sup> e relativo Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 53/2019 del 17 giugno 2021 a seguito di domanda Prot. n. 9425 del 2 dicembre 2019.

---

<sup>12</sup> Non inviato allo scrivente.

<sup>13</sup> Domanda Prot. n. 7589 del 2 ottobre 2019.

L'Ente interpellato ha inoltre inviato ulteriore documentazione che tuttavia non viene acclusa alla presente relazione in quanto relativa ad immobili non più in proprietà della società in Procedura (che, come tali, non sono oggetto del presente elaborato).

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi differisce parzialmente da quanto previsto nel progetto di sanatoria in conseguenza di parziali modifiche alla distribuzione interna dei locali. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a sue spese, al ripristino di quanto previsto nel progetto assentito e, al completamento dei lavori, a presentare segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) tramite professionista abilitato.

Quanto sopra evidenziato determina una inevitabile riduzione del valore di mercato dell'entità immobiliare di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dall'allegata documentazione, nel vigente P.R.G.C.<sup>14</sup> del Comune di San Gillio l'entità immobiliare ricade in zona residenziale di interesse ambientale, documentario e tipologico denominata "r.2.13", per la quale trova applicazione il Titolo III, Capo 3, articolo 4 delle N.T.A.<sup>15</sup> ed è assoggettata a vincolo paesaggistico (Galasso) ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e della Legge 15 dicembre 2004, n. 308 e s.m.i.

Il Quadro sinottico della zona prevede che gli interventi possano essere attuati con procedura diretta.

## ***L.2 - DESCRIZIONE***

L'entità immobiliare è ubicata in zona periferica del comune di San Gillio

---

<sup>14</sup> Piano Regolatore Generale Comunale.

<sup>15</sup> Norme Tecniche di Attuazione.



(TO) che l'O.M.I. individua con la sigla "D2" e con la denominazione "restante territorio - strada comunale da La Cassa a San Gillio - strada comunale della Caussa" a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

Fa parte di un fabbricato a pianta rettangolare elevato a due piani fuori terra i cui lavori di ristrutturazione sono iniziati in forza di un permesso di costruire rilasciato nell'anno 2016 che ha previsto la realizzazione di due unità abitative al piano terreno (h utile cm 270 circa) ed un'unica unità abitativa al piano primo sottotetto (h utile cm 250÷400 circa). Tra la documentazione messa a disposizione dall'incaricato del Comune di San Gillio non è stata rinvenuta una relazione tecnica esplicativa delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche del corpo di fabbrica che, per quanto è stato possibile rilevare, possiede struttura portante e tamponamenti in muratura, orizzontamenti misti, facciate rifinite ad intonaco, tetto in legno a falde con copertura in tegole.

L'unità abitativa trattata nella presente relazione – chiusa all'accesso principale da manufatti modulari grigliati da cantiere - occupa metà del piano terreno e si presenta al grezzo; allo stato attuale risultano mancanti:

- porta di ingresso;
- sottofondi, pavimenti e battiscopa;
- rivestimenti zona cottura e bagno;
- soglie e davanzali interni;
- serramenti interni;
- serramenti esterni;
- apparecchi sanitari e rubinetteria;
- porzioni di marciapiede (lato ingresso e lato cortile).

mentre per quanto riferito dal vicino (non confermato dallo scrivente), la caldaia è stata dichiarata allocata all'interno di specifico vano tecnico.

Risultano predisposti gli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico e di riscaldamento (previsto a pavimento) da completare con installazione dei correlati manufatti.

Una porzione di intonaco è apparsa danneggiata verosimilmente a causa di fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura mentre all'interno di una delle camere è stata rilevata la presenza (murata) di una piccola cassetta di sicurezza a parete per cui non sono state rivenute chiavi.

Parte del cortile a nord del fabbricato è stata suddivisa in aree in proprietà esclusiva delle tre unità immobiliari che costituiscono lo stabile. Una di esse è rimasta in proprietà della società in Procedura ed è da ritenersi pertinenziale all'unità a destinazione abitativa trattata nella presente relazione. Tale area, a prato, possiede pianta rettangolare e giacitura sostanzialmente pianeggiante ed è risultata delimitata su tre lati con rete metallica fissata su paletti in ferro mentre sul quarto su camminamento comune inghiaiato (senza soluzione di continuità).

Si precisa infine, per completezza di descrizione, che all'interno dei locali a destinazione abitativa e sulla porzione di cortile in proprietà esclusiva, sono stati rinvenuti attrezzature e manufatti cantieristici che - per quanto riferito dalla Curatela - verranno separatamente alienati dalla Procedura mediante vendita competitiva telematica asincrona tramite commissionaria, come previsto da programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 3 ottobre 2023.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

## ***L.1 - VALUTAZIONE***

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.500,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa e in € 1.000,00 il valore della porzione di cortile pertinenziale in proprietà esclusiva.

Tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, il suddetto parametro unitario viene ridotto del 35% e quindi definitivamente assunto in circa €/mq 1.000,00.

Ne discende il seguente conteggio:

### *Locali a destinazione abitativa*

~ mq 80 x €/mq 1.000,00 = € 80.000,00

### *Porzione di cortile*

a corpo € 1.000,00

In considerazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per:

- ✓ la ripresa dell'attività cantieristica;
- ✓ gli interventi necessari per ottenere il risanamento delle parti ammalorate/danneggiate;
- ✓ la demolizione delle opere realizzate in difformità dal progetto di sanatoria e per il ripristino di quanto in esso previsto;
- ✓ la denuncia catastale da presentare al completamento dei lavori;
- ✓ il conseguimento dell'agibilità;
- ✓ l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE),

oltre all'alea circa l'esistenza della caldaia, lo scrivente ritiene di applicare, al solo importo riferibile ai locali a destinazione abitativa, una riduzione del 10%, pervenendo così ad un valore definitivo pari ad € (80.000,00 x 0,90) = € 72.000,00 a cui sommare l'importo relativo alla porzione di

cortile.

**E pertanto in conclusione, con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare sita in comune di San Gillio (TO), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene individuato in complessivi**

**€ 73.000,00  
(euro settantatremila/00)**

***L.2 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA***

Poiché l'entità immobiliare non è ultimata, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, a rivolgersi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

***L.2 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)***

Gli impianti di dotazione dell'entità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

***L.2 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO***

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita dell'entità immobiliare, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

***ALLEGATI:***

- Ispezioni ipotecarie sulla società in Procedura.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate inerente lo stato locativo.

- Documentazione fotografica Lotto n. 1.
- Documentazione fotografica Lotto n. 2.

#### LOTTO N. 1

- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale attuale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetria catastale Fg. 4 n. 1180 sub 1.
- Visure catastali identificativi attuali.
- Visure catastali identificativi pregressi.
- Copia telematica titolo di provenienza.
- Copia telematica preliminare di compravendita.
- Ispezioni ipotecarie in capo a precedenti proprietari.
- Ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. di Torino 3.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.TA.

#### LOTTO N. 2

- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale attuale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Visura catastale identificati attuali.
- Visure catastali identificativi soppressi.
- Copia telematica titolo di provenienza.
- Ispezioni ipotecarie in capo a precedenti proprietari.
- Ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. di Torino 3.
- Copia pratiche edilizie.

- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio N.TA.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 20 novembre 2023

Il Perito