

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

- Sez. Fallimentare -

- Fall.to n° 251/19 -

Fallimento: \*\*\*\* \*S.A.S. DI \*\*\*\* \* & C.

Giudice delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Dott. Massimo Barberis

-----000-----

**RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Dott. Geom. Corrado STEINLEITNER, con studio in Torino, Via Miglietti 1, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, nominato Perito Estimatore del Fallimento de quo dal curatore Dott. Massimo Barberis, ha provveduto con successivi accertamenti, sopralluoghi, rilievi e richieste di certificati, all'individuazione e valutazione della seguente proprietà immobiliare:

**NEL COMUNE DI CASELLE T.SE (TO), STRADA TORINO N°7 E 9**

CENTRO COMMERCIALE ELEVATO A DUE PIANI F.T. COSTITUITO DA LOCALI COMMERCIALI, UFFICI, AREA ESPOSITIVA, AREA ARTIGIANALE (IN PARTE SOPPALCATA), APPARTAMENTI, AREA IN FASE DI ULTIMAZIONE SPROVVISTA DI FINITURE, ANNESSI LOCALI ACCESSORI (CENTRALE TERMICA ECC.), AREE ESTERNE (PORTICO, AREA DI MANOVRA, POSTEGGIO ECC.) E AMPIO INTERRATO COMUNE A TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI.

Nel prosieguo della presente relazione saranno riportate l'identificazione catastale, la provenienza, le risultanze ipotecarie, la descrizione immobiliare, la situazione locativa e saranno esposti i criteri estimativi con i relativi calcoli e conteggi per la valutazione, nonché il piano di vendita e le formalità da cancellare.



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure storico-catastali rilasciate dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (all. n. 1), dell'estratto di mappa (all. n.2), dall'elaborato planimetrico corredato da elenco subalterni (all. n.3) e dalle planimetrie catastali (all. n.4), le unità immobiliari risultano identificate e censite al Catasto Urbano con la seguente consistenza.

Tutti i mappali facenti parte della presente perizia derivano dal terreno Fg 38 n 236 ad eccezione del mappale 693.

In data 30/04/1979 la particella 236 subiva una variazione, aumentando la propria consistenza ,variando i mappali 131, 132, 235 tutti del Fg 38.

In data 09/02/2006 il mappale 236 subiva un frazionamento, generando la soppressione della particella 227 e variando le particelle 461, 462, **463**, 299, 464, 340, 465, 347 e 466 tutte del Fg 38.

In data 14/09/2015 il mappale 236 subiva ulteriore frazionamento, variando i mappali 581, **582**, 583, 584, 585, 586, 587, 588 tutti del Fg 38 e contestualmente generando un tipo mappale che coinvolgeva solamente la particella 582.

In data 10/11/2015 la particella 236, a seguito di tipo mappale, aumentava la propria superficie, inglobando le particelle 581, 583, 584, 585, 586, 587, 588 tutte del Fg 38.

In data 22/02/2017 il mappale 236 subiva un ultimo frazionamento, variando i mappali 648, **649**, **650**, **651**, **652** e 653 tutti del Fg 38.

Conseguentemente il Fg 38 n 236 passava al catasto urbano generando vari subalterni, compresi tra il sub 1 e il sub 24.

I subalterni dall'1 al 6 sono stati soppressi, così come il sub 17 il quale ha generato il sub 24.



I subalterni 2, 3, 4, 5, 6 hanno generato e/o variato i subalterni 9, 10, e 23, mentre il subalterno 1, con la sua soppressione (anno 2015) ha generato gran parte delle unità immobiliari costituenti l'esercizio commerciale.

In grassetto sono stati evidenziati i mappali oggetto di stima.

In data 11/04/2023 il fallimento, a mezzo della Geometra Patrizia Addesa, ha provveduto a presentare nuovo frazionamento catastale e redigere opportuno regolamento di condominio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 23/06/2023 ai nn.20601/27120.

**Di seguito vengono riportati gli attuali identificativi catastali dell'intero centro commerciale**

**Lotto 1**

- 1) Fg 38 n 236 sub 25 – Strada Torino n° 9 – p. T,1° – cat. D/8 – Rendita € 11.826,40 (attività commerciale);  
Include il precedente sub 15 del medesimo mappale e foglio soppresso a seguito di frazionamento e fusione del 11/04/2023.

**Lotto 2**

- 2) Fg 38 n 236 sub 24 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 13.700,00 (attività commerciale);  
Deriva dal Fg 38 n 236 sub 1 per divisione e ampliamento del 17/08/2015. A seguito della variazione l'unità immobiliare aveva la categoria F/3 e sub 17. Gli attuali identificativi catastali, ad eccezione della rendita, venivano adottati all'ultimazione del fabbricato urbano in data 21/01/2016.  
La rendita catastale attuale, perveniva a seguito di variazione nel classamento del 31/10/2016.



**Lotto 3**

- 3) Fg 38 n 236 sub 18 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 4.780,00 (attività commerciale);

Deriva dal Fg 38 n 236 sub 1 per divisione e ampliamento del 17/08/2015. A seguito della variazione l'unità immobiliare aveva la categoria F/3. L'attuale destinazione viene adottata all'ultimazione del fabbricato urbano in data 28/12/2015.

**Lotto 4**

- 4) Fg 38 n 236 sub 19 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 8.590,00 (attività commerciale);

Deriva dal Fg 38 n 236 sub 1, per divisione e ampliamento del 17/08/2015. A seguito della variazione l'unità immobiliare aveva la categoria F/3. L'attuale destinazione viene adottata all'ultimazione del fabbricato urbano in data 24/12/2015.

**Lotto 5**

- 5) Fg 38 n 236 sub 31 – Strada Torino n° 9 – p. S1,T, 1° – cat. D/8 – Rendita € 8.440,00 (attività commerciale)

Include parte del precedente sub 22, i precedenti subalterni 11, 16 e 21 del medesimo mappale e foglio, soppressi a seguito di frazionamento e fusione del 11/04/2023, nonché parte del seminterrato in precedenza non censito.

**Lotto 6**

- 6) Fg 38 n 236 sub 29 – Strada Torino n° 9 – p. T, 1° – cat. D/8 – Rendita € 3.230,80 (attività commerciale)

Include parte del precedente sub 22 e i precedenti subalterni 20 e 13, del medesimo mappale e foglio, soppressi a seguito di frazionamento e fusione



del 11/04/2023.

**Lotto 7**

7) Fg 38 n 236 sub 8 – via Torino n° 9 – p. 1° – cat. A/2 – cl. 2 – 8 vani – sup.  
cat. Mq 206 – Rendita € 785,01 (appartamento);

**Lotto 8**

8) Fg 38 n 236 sub 7 – via Torino n° 9 – p. 1° – cat. A/2 – cl. 2 – 8 vani – sup.  
cat. Mq 229 – Rendita € 785,01 (appartamento);

**N.B. I lotti immobiliari di vendita coincidono con i lotti indicati nel regolamento di condominio.**

Si evidenzia che il complesso immobiliare include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale  
Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)



- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

**Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)**

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60  
Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc
- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60  
Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 e i beni comuni censibili sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al regolamento di condominio.

**PROVENIENZA**

Dall'esame dei certificati ipocatastali e dalle visure effettuate su diverse conservatorie, è stato possibile ricostruire i seguenti passaggi di proprietà degli immobili oggetto della presente relazione, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del fallimento 03/08/2020 (all. n.5).

Alla data odierna i beni sono in capo alla società “\*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\*



\*\*\*\* & C”, C.F. \*\*\*\* in forza di atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De \*\*\*\* in Torino, di quote sociali della società in accomandita semplice “\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C.”, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Con il quale alla sig.ra \*\*\*\* \*\*\*\* in qualità di socio accomandatario della società “\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C”, C.F. \*\*\*\* pervennero le quote.

Alla società “\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C.” i beni pervennero con atto di scissione a rogito notaio Alessio Paradiso rep. nn.22921/11331 del 15/04/2015, dalla società “\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s.”, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di TO2 in data 24/04/2015 ai nn.13469/9533.

Alla società “\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s.” i beni pervennero con atto di trasformazione a rogito notaio Alfredo Annese di Susa del 28/12/2004, rep. n. 14492, registrato a Susa il 30/12/2004 al n. 100247 dalla società \*\*\*\* \*\*\*\* & C S.N.C.

Alla società \*\*\*\* \*\*\*\* & C. S.N.C. i beni pervennero in forza di atto di costituzione e conferimento a rogito Notaio Martucci Pierangelo di Torino del 28/09/1985 rep. nn. 7689/2290, registrato a Torino il 30/09/1985 al n.44251 e trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di TO2 in data 11/10/1985 ai nn.20073/15755.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**

La ricerca effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 (all. n. 6) a carico della società \*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C, con sede in Torino, P. IVA \*\*\*\* e dei precedenti proprietari (andando a ritroso nel ventennio) ha consentito di accertare le seguenti formalità.



## ISCRIZIONI

### n° 5649/35161 del 14/10/2015

Iscrizione di ipoteca volontaria a rogito notaio \*\*\*\* Michele del 06/10/2015 rep. 4178/2630, per concessione mutuo edilizio della durata di 11 anni per un importo totale pari a € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale.

A FAVORE: \*\*\*\*, con sede in Verona, c.f. \*\*\*\*.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 16 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 17 (attuale sub 24)

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20 (facente parte dell'attuale sub 29)

Fg 38 n 236 sub 21 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 22 (facente parte degli attuali attuale sub 29 e 31)

L'iscrizione presenta le seguenti annotazioni:

- n. 1252/7202 del 02/03/2016 per erogazione parziale
- n. 3639/23649 del 13/06/2017 per erogazione a saldo

L'ipoteca grava in maggior corpo sul mappale 236 del Fg 38 e vari subalterni, già al catasto terreni Fg 38 n 236 ente urbano di mq 13488, frazionato in data 22/02/2017 prot. n. TO0058077, generando vari mappali tra cui il terreno edificabile confinante.

La formalità è da cancellare parzialmente al mappale 236 del Fg 38.



**n° 210/1434 del 13.01.2017**

Iscrizione di ipoteca giudiziale, atto giudiziario del 27/10/2016, rep. nn.1012, per € 28.672,57 di capitale ed € 58.000,00 totale.

A FAVORE: \*\*\*\*, sede in Bernezzo (CN), C.F. \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese, per la quota di proprietà di 1/1

Fg 38 n 236 – ente urbano – mq 27694

Ed altri beni

La formalità presenta due annotazioni:

nn. 1715/10383 in data 15/03/2017 per restrizione dei beni, con questa annotazione l'ipoteca viene cancellata dal Fg 38 n 236

nn. 6110/49071 in data 03/12/2018 per cancellazione totale, con questa annotazione tutti i beni ricadenti nella formalità vengono cancellati dall'ipoteca

La formalità non è da cancellare, in quanto è già stata totalmente cancellata

**n° 3042/17449 del 03/05/2017**

Iscrizione di ipoteca giudiziale del Tribunale di Cuneo per decreto ingiuntivo del 20/04/2017 rep. 1588/2017, per un importo totale pari a € 350.000,00 di cui € 226.575,50 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*., con sede in Savigliano (TO), c.f. \*\*\*\*.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)



Fg 38 n 236 sub 24

Fg 38 n 236 sub 7 (riportato due volte)

Fg 38 n 233 sub 8 (la particella n 233 non rientra nei mappali oggetto di fallimento ma è proprietà di terzi).

Fg 38 n 236 sub 16 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20 (facente parte dell'attuale attuale sub 29)

Fg 38 n 236 sub 21 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 22 (facente parte degli attuali sub 29 e 31)

Fg 38 n 582 sub 1 (attuale Fg 38 n 693 sub 2)

Fg 38 n 582 sub 2 (attuale Fg 38 n 693 sub 3)

Fg 38 n 236 sub 17 (attuale sub 24)

Fg 38 n 236 sub 8

La formalità è da cancellare limitatamente ai mappali 236 ed ex mappale 582 del Fg 38.

**n° 2864/17209 del 02/05/2018**

Iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione con atto pubblico amministrativo del 27/02/2018 rep. n. 107986, per un importo totale pari a € 222.506,44 di cui € 111.253,32 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*società di gestione entrate e tributi.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*



Sul bene sito nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la  
quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 24

La formalità è da cancellare totalmente

**n° 6812/37616 del 18/09/2018**

Iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione con atto pubblico amministrativo  
del 01/08/2018 rep. n. 108080, per un importo totale pari a € 60.112,44 di cui €  
30.056,22 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*società di gestione entrate e tributi.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sul bene sito nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

La formalità è da cancellare totalmente

**n° 9044/49854 del 06/12/2018**

Iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione con atto pubblico amministrativo  
del 19/11/2018 rep. n. 108184, per un importo totale pari a € 829.214,60 di cui €  
414.607,30 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*società di gestione entrate e tributi.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sul bene sito nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la  
quota di 1/1



Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

La formalità è da cancellare totalmente

## TRASCRIZIONI

### 15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
28/05/2015 rep. n. 31133/20807

A FAVORE: Comune di Caselle Torinese (TO), C.F. 01614790010

CONTRO: \*\*\*\* \* S.a.s. di \*\*\*\* \* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese, per la quota di proprietà di 1/1

Fg 38 n 236/P

Fg 38 n 463

Detto atto fa riferimento al progetto presentato per la realizzazione di un medio centro commerciale e riporta le seguenti diciture: *"...l'intera area e l'immobile in essa ubicato, in parte vetusto e in parte dismesso, necessitano, anche nell'interesse pubblico, di una riqualificazione urbana e di recupero urbanistico nonché di razionalizzazione edilizia al fine di adeguarlo alle attuali esigenze di mercato... L'area è in Comune di Caselle Torinese strada Torino, ma catastalmente via Torino 9, con aree di pertinenza distinte in catasto come segue: comune di Caselle Torinese Fg 38 n 236, ente urbano di ettari 2.77.27; Fg 38 n 463 ente urbano are 3.43... in relazione al permesso edilizio richiesto... assume le obbligazioni relative all'esecuzione delle infrastrutture e alle cessioni e asservimenti di aree; ... l'intervento implica la deroga alle previsioni del PRG vigente in ordine: alla destinazione a parcheggio pertinenziale dell'attività*



*commerciale di una porzione di area per la quale nel progetto preliminare della variante P.R.G.C. vigente, adottato dal c.c. in data 09/04/2013 con provvedimento n.19 e attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. n.56/77 e S.M.E.I., è prevista la destinazione residenziale; all'obbligo di SUE per procedere all'ampliamento previsto; l'insediamento di viabilità pubblica pedonale di separazione tra le due medie strutture distributive già esistenti, allo scopo di evitare la sequenzialità tra i precitati esercizi commerciali. Il progetto di riqualificazione urbana è descritto negli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire acclarati nella pratica edilizia n.2072/PE486-2014 del 16/10/2014 e successive modifiche e integrazioni prot. 20140023383 del 30/12/2014, prot. 20150004320 del 10/03/2015, prot. 20150006799 del 17/04/2015, prot. 20150007777 del 04/05/2015...planimetria con indicazione delle aree da dismettere e da asservire ad uso pubblico; superfici tipizzate M-CC, verifiche urbanistiche e commerciali...particolari costruttivi, computo estimativo delle opere di urbanizzazione ai fini della fideiussione. In attuazione dell'atto in oggetto ed in relazione al permesso di costruire rilasciato dal Comune ai sensi dell'art.5 commi 9-14 L.106/2011, si è obbligato alla cessione gratuita (con atto bilaterale) a favore del Comune dell'area per viabilità di mq 945 meglio descritta nel quadro "B" della presente nota" (Fg 38 n 236/P e Fg 38 n 463).*

**n° 15024/21443 del 25.06.2015**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

A FAVORE: ( (TO), C.F.



CONTRO: \*\*\*\* \* S.a.s. di \*\*\*\* \* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese, per la quota di proprietà di 1/1

Fg 38 n 236/P

Detto atto fa riferimento al progetto presentato per la realizzazione di un medio centro commerciale, e la propria trascrizione riporta le seguenti diciture:

*“...L'area è in Comune di Caselle Torinese strada Torino, ma catastalmente via Torino 9, con aree di pertinenza distinte in catasto come segue: comune di Caselle Torinese Fg 38 n 236, ente urbano di ettari 2.77.27; Fg 38 n 463 ente urbano are 3.43...*

*...l'intervento implica la deroga alle previsioni del PRG vigente in ordine: alla destinazione a parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale di una porzione di area per la quale nel progetto preliminare della variante P.R.G.C. vigente, adottato dal c.c. in data 09/04/2013 con provvedimento n.19 e attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. n.56/77 e S.M.E.I., è prevista la destinazione residenziale; all'obbligo di SUE per procedere all'ampliamento previsto; l'insediamento di viabilità pubblica pedonale di separazione tra le due medie strutture distributive già esistenti, allo scopo di evitare la sequenzialità tra i precitati esercizi commerciali...*

*Il progetto di riqualificazione urbana è descritto negli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire acclarati nella pratica edilizia n.2072/PE486-2014 del 16/10/2014 e successive modifiche e integrazioni prot. 20140023383 del 30/12/2014, prot. 20150004320 del 10/03/2015, prot. 20150006799 del 17/04/2015, prot. 20150007777 del 04/05/2015...*

*... superfici tipizzate M-CC, verifiche urbanistiche e commerciali...particolari costruttivi, computo estimativo delle opere di urbanizzazione ai fini della*



*fideiussione. Tutto ciò premesso è stato convenuto e stipulato quanto segue: la società "\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* e C." si è obbligata di asservire all'uso pubblico le aree necessarie per la viabilità pedonale (mq 645) e per i parcheggi (mq 5.538). Tali aree sono meglio descritte nel quadro "B" della presente nota."*

**n° 32365/46787 del 30.12.2015**

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

A FAVORE: 1 \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9,

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 582 sub 2 (attuale Fg 38 n 693 sub 3)

Fg 38 n 236 sub 3

Fg 38 n 236 sub 4

Fg 38 n 236 sub 5

Fg 38 n 236 sub 6

Fg 38 n 236 sub 7

Fg 38 n 236 sub 8

Fg 38 n 236 sub 15

Fg 38 n 236 sub 16

Fg 38 n 236 sub 17

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20



Fg 38 n 236 sub 21

Fg 38 n 236 sub 22

Fg 38 n 236 sub 2

Fg 38 n 236 sub 11

Fg 38 n 236 sub 12

Fg 38 n 236 sub 13

Fg 38 n 236 sub 14

Insiste su tutto il centro commerciale

**n° 32366/46788 del 30.12.2015**

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del  
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

A FAVORE: \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

CONTRO: \*\*\*\* \* S.a.s. di \*\*\*\* \* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9,

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 582 sub 2

Fg 38 n 236 sub 3

Fg 38 n 236 sub 4

Fg 38 n 236 sub 5

Fg 38 n 236 sub 6

Fg 38 n 236 sub 7

Fg 38 n 236 sub 8

Fg 38 n 236 sub 15

Fg 38 n 236 sub 16



Fg 38 n 236 sub 17

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20

Fg 38 n 236 sub 21

Fg 38 n 236 sub 22

Fg 38 n 236 sub 2

Fg 38 n 236 sub 11

Fg 38 n 236 sub 12

Fg 38 n 236 sub 13

Fg 38 n 236 sub 14

Insiste su tutto il centro commerciale

**n° 4744/7090 del 01.03.2016**

Trascrizione atto a rogito \*\*\*\* Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per  
cessione pigioni

A FAVORE: \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* (cessionario)

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*  
(cedente)

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9,

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 24

La sezione D, della nota, riporta le seguenti diciture: “...in forza del contratto a



*rogito notaio Michele \*\*\*\* di Pinerolo, in data 06/10/2015, rep. n. 4178/2630, registrato a Pinerolo in data 13/10/2015 al n.3797, la Banca ha concesso alla parte mutuataria, società "\*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* e C.", un finanziamento ipotecario a stato avanzamento lavori per l'importo globale di originari euro 1.500.000,00, nel frattempo erogato per complessivi € 1.000.000,00 per la durata di 132 mesi; a garanzia del finanziamento è stata iscritta ipoteca di € 3.000.000,00, a favore della Banca ed a carico della parte mutuataria, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino2, in data 14/10/2015 ai nn.35161/5649; come noto alla parte mutuataria, la banca aveva deliberato la concessione del finanziamento subordinandola all'acquisizione della cessione pro-solvendo a scopo di garanzia dei diritti di credito rinvenienti dai contratti di affitto e locazione dei beni costituenti l'immobile che la parte finanziata avrebbe stipulato successivamente alla data di stipula del contratto di mutuo; la parte mutuataria, a seguito dell'avvenuta stipula dei relativi contratti, intende con il presente atto concedere in garanzia del finanziamento i diritti di credito rinvenienti dai contratti di affitto e locazione...*

*A garanzia di tutte le obbligazioni garantite, con la presente scrittura, la parte mutuataria, cede irrevocabilmente pro-solvendo e non pro-soluto...tutti i diritti di credito e relativi accessori vantati nei confronti degli affittuari e locatari e dei loro successori e/o aventi causa, derivanti dai seguenti contratti di affitto e locazione ad uso commerciale, stipulati dalla parte mutuataria: contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con la società "\*\*\*\*", giusta scrittura privata autenticata dal notaio Andrea Ganelli di Torino, in data 04/12/2015, rep. n. 32278/21622, registrata a Torino1 in data 11/12/2015 al numero 23777...Comune di Caselle T.se Catasto Fabbricati Fg 38 n 236 sub 19 –*



*contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con la società "\*\*\*\*".*  
*, giusta scrittura privata autenticata dal notaio Andrea Ganelli di Torino, in data*  
*04/12/2015 rep. n. 32279/21623, registrata a Torino 1, in data 11/12/2015 al*  
*n.23779... Comune di Caselle T.se Catasto Fabbricati Fg 38 n 236 sub 18 -*  
*contratto di locazione ad uso commerciale stipulato con la società "\*\*\*\*.",*  
*giusta scrittura privata in data 10/02/2016, registrata a Padova1 in data*  
*25/02/2016 al numero 2000 serie3...Comune di Caselle T.se Catasto Fabbricati*  
*Fg 38 n 236 sub 24.*

*...stante quanto sopra, in virtù dei citati contratti, la parte mutuataria dichiara di*  
*vantare crediti presenti e futuri nei confronti delle società "\*\*\*\*", "\*\*\*\*".*

*“ e "\*\*\*\*." per una somma complessiva pari ad almeno 1.803.160,00 euro. A*  
*garanzia i contratti di affitto locazione prevedono che gli stessi siano garantiti*  
*da fideiussione bancarie e/o assicurative. Gli importi che costituiscono i crediti*  
*ceduti sono determinati, come meglio specificato nei contratti di affitto e*  
*locazione, e verranno aggiornati come negli stessi previsti.*

*Nel caso in cui un contratto di affitto locazione avesse durata inferiore al*  
*finanziamento, la cessione di cui all'atto si intende, fin da ora estesa al rinnovo di*  
*detto contratto di affitto alla sua naturale scadenza. Il trasferimento della*  
*titolarità dei crediti ceduti in capo alla banca, conferiscono il diritto di agire e/o*  
*resistere in procedimenti giudiziali o arbitrari per la preservazione e il*  
*soddisfacimento degli stessi. Resta convenuto tra le parti che la cessione a scopo*  
*di garanzia si intenderà automaticamente risolta al verificarsi del completo*  
*soddisfacimento delle obbligazioni garantite*

*...omissis...”.*



n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

A FAVORE: (TO), C.F.

CONTRO: \*\*\*\* \*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese, per la quota di proprietà di 1/1

Fg 38 n 236/P

Fg 38 n 463

La sezione D, della nota, riporta le seguenti diciture: *“atto di impegno unilaterale ai sensi dell'Art.5, commi 9-14 della legge 106 del 12 luglio 2011 art.49 L.R.5 dicembre 1976 e SMI, art punto 26 stessa legge regionale 56 barra 77 integrato con esito di cui alla deliberazione C.S. N. 19.166/A1903A della Regione Piemonte Del 28/11/2016. Il signor \*\*\*\* \*\* il quale interviene nel presente atto non improprio, ma nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società “ \*\*\*\* \*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\* e c”, con il consenso del socio accomandante signora . La società “\*\*\*\* \*\* S.a.s.” disponeva di un immobile con una media struttura, ubicata nell'immobile sito in Comune di Caselle torinese, strada Torino numeri 7 e 9. Con procedura di competenza comunale la società “\*\*\*\* \*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\* e C.” Ne richiedeva l'ampliamento e il cambio di tipologia (da M-SE3 a M-CC, ovvero da media superficie extralimitare di terzo livello-da 901 a 1800 m quadri di vendita-a medio centro commerciale sino a 2500 mq di vendita). La motivazione dell'istanza era contenuta nella “relazione di inquadramento“, allegata al progetto, nella quale venivano indicate le motivazioni economiche che hanno costretto la società a presentare il progetto. Per poter effettuare un nuovo*



*investimento e la trasformazione dell'attività. In data 16 ottobre 2014 la società "\*\*\*\* \* S.a.s" presentava un progetto per la realizzazione di un medio centro commerciale. In data 16 giugno 2016 veniva presentata istanza, per conto della \*\*\*\* \* S.a.s. di \*\*\*\* \* e C, da parte della Per ottenere l'ampliamento e il cambio di tipologia da M-CC a G-CC1, ai sensi dell'Art.9 del D.C.R 114/98, della legge regionale 28/99 e SMI. L'intera area è l'immobile in essa ubicato, in parte vetusto e in parte dismesso, necessitavano, anche nell'interesse pubblico, di una riqualificazione urbana e di recupero urbanistico nonché di realizzazione edilizia al fine di adeguarlo alle attuali esigenze di mercato. A tal fine si è fatto ricorso ai disposti della legge 106/2011 Art. 5 commi 9-14, e della circolare del PGR del Piemonte 9.5.2012 N.7/UOL, specifiche per il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di aree urbane degradate e di edifici a destinazione non residenziale in via di dismissione. L'area è nel Comune di Caselle torinese in strada Torino numeri 7 e 9, ma catastalmente in via Torino 9, con aree di pertinenza distinte in catasto come segue: Comune di Caselle torinese foglio 39 particella 236 Ente urbano di ettari 2.77. 27; foglio 38 particella 463 ente urbano. Il presente atto annulla e sostituisce in quanto superato l'atto d'obbligo al mio rogito in data 28 maggio 2015 repertorio numero 31.133/20.807, registrato a Torino il 23 giugno 2015 al numero 11.874, e assolve alla duplice funzione: in relazione al permesso edilizio richiesto ai sensi dell'articolo 5, commi 9-14, L. 106/2001 e per gli effetti di cui all'articolo 49 comma 4 L.R. 56/77 e S.M.I., e alle SCIA susseguenti assume le obbligazioni relative all'esecuzione delle infrastrutture e alle cessioni e asservimenti di aree, nonché le obbligazioni derivanti dalla deliberazione conferenza dei servizi Prot. n. 19.166/A1903A del 28 novembre 2016; in relazione alla pratica edilizia*



*assolveva ed assolve alle prescrizioni del comma 7 e successivo articolo 26 L.R. 56/77 e S.M.I per l'insediamenti di attività commerciale al dettaglio con superficie di pavimento compresa tra i 4000 e gli 8000 mq. L'intervento implicava la deroga alle previsioni del PRG vigente in ordine: alla destinazione a parcheggio pertinenzialità dell'attività commerciale di una porzione di area per la quale nel progetto preliminare della variante PRG C vigente zona ti NI all'obbligo di sue per procedere all'ampliamento l'insediamento di viabilità pedonale ed asservimento pubblico di separazione tra le due medie strutture distributive già esistenti, allo scopo di evitare la sequenzialità tra i precitati esercizi commerciali. Il progetto di riqualificazione urbana è stato descritto negli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire acclarati nella pratica edilizia numero 2072/PE486-2014 del 16 ottobre 2014 e successive modifiche e integrazioni prot. 20140023383 del 30 dicembre 2014, Prot. 20150004320 del 10 marzo 2015, Prot. 20150006799 del 17 aprile 2015, Prot. 20150007777 del 4 maggio 2015. La documentazione su indicata presentata a corredo della pratica edilizia è stata valutata dal Comune nell'autonomo procedimento per il rilascio del permesso di costruire n.2072/PER 486-2014/545 del 10/08/2015. In relazione alle funzioni di cui al comma 7, art 26, L.R. 5.12.1977 N.56 e S.M.I, era allegata a far parte integrante e sostanziale del presente atto. La cessione dell'area sita nel comune di Caselle torinese censito al catasto terreni al foglio 38 particella 463 e foglio 38 particella 236 parte avverrà a favore del Comune , con atto B laterale, entro il termine di 90 giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita di cui all'istanza del 16 giugno 2016. In sede di frazionamento per la stipulazione dell'atto pubblico di cessione potranno aversi*



*lievi e non significativi scostamenti. Sulla quantità di aria dismessa in relazione alla concreta verifica dello stato di fatto. L'area verrà ceduta libera, con tutti i diritti ragioni azioni, attinenze e pertinenze, eventuali servitù attive e passive inerenti all'area oggetto di cessione, ad eccezione dell'interno del mappale 463, di insistenza di condotta acque nere gestita da smart e a favore del Comune*

*. La società "\*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* e C." Si farà carico di tutte le spese inerenti al trasferimento della proprietà dell'area, ivi compresa e quelle relative alla stipula del rogito notarile ed alla redazione del tipo di frazionamento catastale. La cessione dell'area avverrà entro il termine su indicato a prescindere dal fatto che essa sia già sistemata con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; in tale negativa evenienza la società \*\*\*\* \*\*\*\* conserverà la detenzione dell'area per l'esecuzione di tali opere, fino all'avvenuto collaudo finale delle stesse. La società \*\*\*\* \*\*\*\* si obbliga entro il termine di 90 giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita e comunque prima dell'apertura del centro commerciale grande struttura, a realizzare la via abilità a propria cura e spese secondo le indicazioni progettuali indicate nell'unità planimetrica e consistenti in "indubbiamente fosse riguarda, marciapiedi, marciapiedi fermata bus, tratto di strada, pali di illuminazione". In particolare indicate nella planimetria allegata costituiscono il getto di specifica ed approfondimento in sede di progettazione delle opere che sono già state sottoposte al parere dell'ufficio tecnico. Il progetto esecutivo, tempistiche e modalità di realizzazione dell'opera verranno definite in concerto con l'ufficio tecnico Del Comune ; quando verrà realizzata l'intera pista ciclabile tra Caselle torinese e Borgaro torinese. Per quanto attiene alla viabilità pedonale, asservita ad uso pubblico, di separazione*



*tra le due medie strutture distributive già esistenti, in relazione alla soluzione progettuale convenuta in sede di C.S., essa verrà perfezionata e realizzata in base al possibile accordo interconcorrente tra la proprietà \*\*\*\* \* è la proprietà come da planimetria indicativa. L'opera dovrà essere realizzata e collaudata entro 60 giorni dal 29 novembre 2016, salvo delega per ragioni derivanti da problemi tecnici o meteo orologi o di altra natura. In difetto di accordo tra \*\*\*\* \* e . la prima realizzerà solo quello che è previsto sulla sua proprietà anche se non di sua competenza senza che ciò possa precludere il rilascio dell'autorizzazione. Il Comune procederà al collaudo, anche parziale in termini temporanei, con tecnico incaricato dal Comune, con spese a carico della società, che dovrà essere conclusa entro il termine di quattro mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione lavori. Qualora durante le operazioni di collaudo dovessero ravvisarsi vizio difetti, il collaudatore fisserà un termine congruo per la loro eliminazione ai termini per eseguire il collaudo sono interrotti e riprenderanno a decorrere da quando saranno eliminati i vizi. Il Comune non potrà a seguito della formalizzazione dell'atto di asservimento decidere di acquisire al proprio patrimonio il sedile è gravato da servitù di uso pubblico è destinato a viabilità pedonale di interposizione ed a parcheggio, sia per quanto riguarda la proprietà \*\*\*\* \* sia per quello che riguarda la proprietà . Le società rimangono comunque responsabili per eventuali vizi che dovessero essere anche successivamente accertati nei limiti stabiliti dal codice civile. Ogni onere di manutenzione delle aree in argomento trattandosi di sedime privato assoggettato all'uso pubblico sono a carico degli aventi diritto \*\*\*\* \*. Le aree una volta sistemate saranno destinate a viabilità veicolare, pedonale, parcheggi ad asservimento pubblico, usufruibile dal pubblico*



*indifferenziato senza che la società e aventi causa a qualsiasi titolo possano installare impedimenti o segnali dissuasivi all'esercizio di uso pubblico. La manutenzione ordinaria E straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico compete alla società \*\*\*\* e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con onere della società di predisporre, per il riparto dei costi, regolamento da richiamare negli atti di vendita o contratti di locazione delle aree relative all'intervento, così come è già stato realizzato.*

*...omissis... ”*

**n° 431/558 del 09.01.2017**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 29/12/2016 rep. n. 35663/23890

A FAVORE: (TO), C.F.

CONTRO: \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese, per la quota di proprietà di 1/1

Fg 38 n 236/P

Con il presente atto la società “\*\*\*\* s.a.s di \*\*\*\* e C” assume a suo carico gli oneri che il comune dovrà sostenere per il collaudo di tutte le opere previste nelle aree di dismissione e da asservire ad uso pubblico.

**n° 15182/22680 del 07.06.2017**

Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 09/05/2017 rep. n.13736 dell'Avv. \*\*\*\*

A FAVORE: \*\*\*\* C., con sede in Moncalieri, C.F.



CONTRO: \*\*\*\* \* S.a.s. di \*\*\*\* \* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

Fg 38 n 236 sub 8

Fg 38 n 236 sub 7

**n° 18442/26255 del 03.08.2020**

Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 14/11/2019 rep. n.259/2019

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento della \*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\* \* & C

CONTRO: \*\*\*\* \* S.a.s. di \*\*\*\* \* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 7

Fg 38 n 236 sub 8

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

Fg 38 n 236 sub 16 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20 (facente parte dell'attuale attuale sub 29)

Fg 38 n 236 sub 21 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 22 (facente parte degli attuali sub 29 e 31)

Fg 38 n 582 sub 1 (attuale Fg 38 n 693 sub 2)



Fg 38 n 582 sub 2 (attuale Fg 38 n 693 sub 3)

Fg 38 n 236 sub 24

Fg 38 n 463

Fg 38 n 652

Fg 38 n 649

Fg 38 n 650

Fg 38 n 648 (bene non oggetto della presente perizia, ma riguardante il terreno edificabile adiacente al centro commerciale)

Fg 38 n 651

**n° 20601/27120 del 23.06.2023**

Regolamento di condominio, atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023  
rep. nn. 98855/29699.

### **DESCRIZIONE IMMOBILIARE**

#### **Comune di Caselle T.se (TO), Strada Torino n°9**

L'area immobiliare oggetto di stima comprende un centro commerciale, urbanisticamente di medie dimensioni, denominato "\*\*\*\* \*\*", con relative aree esterne adibite a portico, posteggio, camminamenti, marciapiedi, area di manovra, aree per carico/scarico merci ecc., composto da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale/magazzino, laboratorio al grezzo al piano terra e al piano primo n.2 alloggi, area esposizione e locali al grezzo; inoltre, include annessi locali accessori quali: centrale termica (bene comune), ampio piano interrato (comune a tutti i lotti immobiliari e rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio) e piano interrato servito da rampa per la discesa (da sanare incluso nel sub 31).



Il compendio immobiliare è posto in zona commerciale lungo la strada provinciale di collegamento con altri Comuni nel canavese e l'aeroporto Sandro Pertini, che si trova nel raggio di circa quattro chilometri. Inoltre, prospiciente il lotto commerciale si trova una delle poche fermate del bus gestita da [ ] che effettua la tratta Torino/Ciriè e viceversa.

Il piano terreno ospita locali commerciali, locati (in parte) da note aziende nel campo elettronico/elettrodomestico e nell'ambito di prodotti per la pulizia della casa.

Il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni '70 del secolo scorso, ampliato successivamente nell'anno 2014.

Coerenze in senso orario: Strada Torino, Fg 38 n 648, 237, 426, 494, 641, 640 e 413.

Di seguito verranno descritte singolarmente le unità immobiliari costituenti il compendio.

**Lotto 1 - Attività commerciale/magazzino/uffici - p.T, 1° - Fg 38 n 236 sub 25**

Area commerciale precedentemente occupata dal mobilificio \*\*\*\*, comprende piano terra e piano primo.

**Piano Primo**

Il piano primo, privo di finiture, ha una pavimentazione in battuto di cemento, infissi esterni in legno con vetri semplici, impianto elettrico e mostra un notevole distacco di intonaco dal soffitto (mettendo a nudo le pignatte che costituiscono il solaio), quasi in corrispondenza della scala interna di collegamento tra gli orizzontamenti. Precedentemente il locale era adibito ad esposizione mobili.

Coerenze: sub 7 del mappale 236 Fg 38, fronte verso Strada Torino, sub 29 del



mappale 236 Fg 38.

Se pur frazionato catastalmente, il sub 25 e il limitrofo sub 29 non sono separati fisicamente. Il piano primo, fatta eccezione per i sub 7, 8 e 26 si presenta come locale unico, senza alcuna delimitazione delle unità identificate con subalterni diversi.

#### Piano terreno

Il piano terreno include area espositiva, uffici, servizi igienici e magazzino, servito da due vetrine su area adibita a posteggio fronte strada Torino.

Una scala interna consente l'accesso all'area espositiva, precedentemente descritta, del piano primo.

Dalla zona uffici, grazie a un piccolo disimpegno, si accede ad un capannone ad uso magazzino, avente (sul lato nord) esigua porzione soppalcata (accessibile con scaletta in ferro) che include piccoli locali deposito e servizi igienici al piano terra e unico locale con finestrate al piano primo.

Il capannone occupato da arredamenti, e mobili vari, è servito da montacarichi che accede fino al piano primo.

L'immobile risalente agli anni '70 del secolo scorso, presenta struttura in prefabbricato in c.a., tetto a falde contrapposte con capriate reticolari, copertura in tegoloni di cemento e lamiera grecata con lucernari a nastro sul colmo.

Le vetrate esterne (vetuste) presentano struttura lignea/metallica e vetro semplice, la pavimentazione è in cemento. Secondo quanto esposto dalla proprietà, l'impianto di riscaldamento interno al capannone, costituito da aeratori a soffitto, non è funzionante. I corpi illuminanti sono di tipo neon.

Coerenze: fronte verso strada Torino, sub 24 e sub 27 mappale 236 Fg 38, mappale 650 del Fg 38, sub 26 mappale 236 Fg 38.



Il lotto 1 include area esterna ad uso esclusivo identificata con il sub 25.

**Lotto 2 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 24**

Al piano terreno locale commerciale a forma di lettera "L", avente importanti dimensioni, con n.4 vetrine su parcheggio fronte Strada Torino ma con accesso dall'interno della galleria commerciale, composto da: area vendita, spogliatoi e servizi igienici ad uso del personale.

La parte riservata alla vendita e quella adibita a spogliatoi, sono state delimitate tra loro da tenda mobile.

Come chiaramente visibile dalle foto scattate durante il sopralluogo e come anticipato precedentemente, il negozio presenta ingenti infiltrazioni, in corrispondenza della zona ampliata al piano primo nel 2014.

I locali sono forniti delle seguenti forniture: serrande in alluminio in parte con apertura manuale ed in parte elettriche, infissi esterni in alluminio con vetri antisfondamento, controsoffittatura con pannelli quadrati fonoassorbenti, impianto aria calda/freddo e deumidificatore (di proprietà del locatario a sua detta), impianto rilevatori di fumi, pareti tinteggiate al civile, pavimenti in ceramica.

Il negozio ad oggi risulta locato ad una famosa ditta di vendita di prodotti per l'igiene della casa e personali.

Coerenze in senso orario: fronte verso strada Torino, ingresso comune centro commerciale sub 30, altra attività commerciale sub 18, area comune sub 28 ai sub 24, 18, 19 e 29, area comune a tutti i subalterni sub 27, altra attività commerciale sub 25.



**Lotto 3 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 18**

Al piano terreno locale commerciale provvisto di una sola vetrina, posta all'interno del centro commerciale, con affaccio sull'ingresso comune dello stesso (sub 30), il quale permette l'accesso al negozio.

Dapprima l'attività commerciale ospitava un noto marchio di vendita e degustazione di cibi Bio, il quale liberando i locali cannibalizzava finiture e impianti dell'unità immobiliare (come, ad esempio, la controsoffittatura completamente asportata e l'impianto elettrico), lasciando oltremodo materiale e prodotti vari ad occupare la superficie del negozio. Pertanto, l'unità commerciale composta da: area vendita, area cella frigo, ufficio, cucina, area somministrazione e bagni, il giorno del sopralluogo (05/02/2020), si presentava in pessimo stato d'uso e manutenzione.

L'unità commerciale è dotata delle seguenti finiture: pavimento in ceramica, rivestimento nei servizi igienici in ceramica bicolore, rivestimento in ceramica in cucina, infissi esterni in alluminio e vetri traslucidi con inferiate, infissi interni in legno tamburato

All'esterno, sul retro del locale commerciale, nel cortile comune, montacarichi e scaletta in ferro (in comune con il sub 19) per carico e scarico merce identificato al sub 23 del mappale 236 Fg 38.

Coerenze in senso orario: ingresso comune al centro commerciale sub 30, altra attività commerciale sub 19, passaggio comune sub 23 (area bcnc ai sub 18 e 19), cortile comune sub 28 (area bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31) e altra attività commerciale sub 24.

Il lotto include uso esclusivo del sub 23 in comune con sub 19.



**Lotto 4 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 19**

Il locale commerciale, attualmente occupato da un noto marchio di vendita di elettrodomestici, è posto al piano terreno, e gode di un'unica vetrina che permette l'accesso all'interno dei locali. Il negozio non possiede l'affaccio direttamente su fronte strada ma la propria vetrina è all'interno dell'ingresso comune del centro commerciale (sub 30). L'unità immobiliare, in normale stato d'uso e manutenzione ad eccezione di modeste infiltrazioni in corrispondenza dei lucernari posti a soffitto, è composto da: area vendita e bagni per il personale.

L'unità commerciale presenta le seguenti finiture: pavimento in ceramica, intonaci al civile, corpi illuminanti tipo neon, espositori a muro, controsoffittatura in bagno, impianto antincendio e rilevazione fumi, impianto di riscaldamento/raffreddamento e di deumidificazione, un'altezza di circa 5,25 mt.

Il negozio include due beni comuni non censibili per il carico e scarico merce, identificati al Fg 38 n 236 sub 23 e 32.

Coerenze in senso orario: locale commerciale sub 29, locale commerciale sub 31, rampa comune sub 32 (uso esclusivo ai sub 19 e 31), area comune sub 28 (uso esclusivo ai sub 24, 18, 19 e 31), area per carico e scarico merci sub 23 (uso esclusivo sub 18 e 19), altra unità commerciale sub 18 e ingresso comune del centro commerciale sub 30.

Catastalmente il lotto è indicato erroneamente alla via Torino anziché strada Torino.

Il lotto include l'uso esclusivo del mappale 23 in comunione con il sub 18 e l'area esterna sub 28 in uso esclusivo con i mappali 24, 18 e 31.



**Lotto 5 - Locale commerciale/locali in fase di ultimazione - p.S1, T, 1° - Fg 38**

**n 236 sub 31**

Sul lato nord ovest dell'intero compendio immobiliare con accesso a mezzo di rampa dal mappale 649, ampio piano interrato uso magazzino di altezza mt 3,40, che si sviluppa in parte lungo la superficie del sub 31 del piano terreno.

Detto piano interrato è irregolare dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Coerenze: sub 27e sub 33 della particella 236 e mappale 649, tutti del Fg 38.

Al piano terreno locale commerciale, attualmente libero, posto sull'angolo nord/ovest del centro commerciale, al quale si accede direttamente dal piazzale adibito a posteggio fronte strada, ed è composto da: due aree vendita disposte su differenti livelli e pertanto dotate di doppia rampa di collegamento per abbattere le barriere architettoniche (delimitata da struttura in alluminio), magazzino, locale tecnico, locale sgombero, bagno con antibagno.

All'esterno, sul retro del locale commerciale, nel cortile comune, montacarichi e scaletta in ferro per trasportare la merce a livello del negozio ad uso esclusivo. L'unità immobiliare in buono stato d'uso e manutenzione è rifinita parzialmente con: controsoffittatura, pavimentazione in finto palchetto, infissi esterni in alluminio e vetri antisfondamento, bagno con rivestimento fino ad un'altezza di circa 1,80 mt, infissi interni in legno tamburato, impianto rilevazione fumi. Il locale magazzino (separato dai locali adibiti alla vendita a mezzo di porta REI) presenta pavimentazione in pvc con evidenti crepe, condizionatore a split così come nello spogliatoio e nel locale tecnico.

I locali tecnici e gli spogliatoi hanno pavimento in finto legno mentre il locale magazzino presenta solamente finestratura in alto, limitando l'esposizione alla luce.



Le vetrine dell'unità immobiliare sono angolari e si affacciano sia sull'area adibita a posteggio lato Strada Torino, sia sull'area comune mappale 649 Fg 38.

Si segnala che una delle vetrine, lato Strada Torino, il giorno del sopralluogo (05/02/2020) presentava una crepatura al vetro e che sono stati rimossi due pannelli dalla controsoffittatura nel locale tecnico.

Inoltre, il piano terreno del sub 31 include unità immobiliare in corso di costruzione di modeste dimensioni, con schermature degli impianti, infissi esterni e tramezzature, priva di qualsiasi finitura.

Dal progetto presentato presso gli uffici tecnici del Comune di Caselle Torinese, prot. 20150002848 del 10/08/2015 l'unità immobiliare ha destinazione ufficio.

Coerenze in senso orario, piano terreno: fronte verso strada Torino, marciapiede comune sub 33, area comune mappale 649, rampa comune sub 32 (uso esclusivo ai sub 19 e 31), area comune sub 28 (uso esclusivo ai sub 24, 18, 19 e 31), altro locale commerciale sub 19 e altro locale commerciale sub 29.

Al piano primo locale di ampia metratura in fase di ultimazione, a forma di lettera "L", che include due maniche laterali all'incirca della stessa lunghezza e un corpo centrale, diviso da un unico tramezzo.

Si segnalano le seguenti finiture: pavimento in battuto di cemento, serramenti esterni in cattive condizioni con vetro semplice, intonaci al civile, impianto di illuminazione a neon.

Scala interna di collegamento tra piano primo e piano terra posta ad est.

Coerenze in senso orario, piano primo: fronte verso strada Torino, area esterna su più lati mappale 649 e altra unità immobiliare sub 29 .

Si ricorda che l'intero piano primo se pur frazionato catastalmente, fisicamente è un locale unico, senza alcuna delimitazione delle unità identificate con subalterni



diversi.

**Lotto 6 - Locale commerciale ex bar/locali in fase di ultimazione - p.T, 1° - Fg  
38 n 236 sub 29**

Al piano terreno locale commerciale, precedentemente occupato da un bar, con vetrina fronte strada.

Il locale è dotato di due accessi uno da vetrina su strada e l'altro direttamente dalla galleria comune del centro commerciale (sub 30). Il lato che si affaccia sulla galleria è delimitato da una serranda, che durante l'attività veniva chiusa esclusivamente alla chiusura dello shopping \*\*\*\*.

L'unità immobiliare, in buono stato d'uso e manutenzione, è composto da: area vendita, bagno con antibagno/spogliatoio (riservato al personale), retro e ripostiglio.

L'unità commerciale presenta le seguenti finiture: pavimento in ceramica, intonaci al civile, corpi illuminanti circolari tipo neon e lampade a soffitto, controsoffittatura, rivestimento in ceramica bicolore in bagno, impianto antincendio con relativa manichetta, impianto rilevazione fumi, split a parete (a detta della locataria non funzionante), impianto antifurto (dichiarato di proprietà dell'affittuaria, dalla stessa). L'area di vendita del piano terreno include anche il vano scala e l'ascensore poste alle proprie coerenze.

Coerenze in senso orario piano terreno: fronte verso strada Torino, locale commerciale sub.31sub 19, ingresso e bagno comune del centro commerciale sub 30.

I mobili e gli arredi del bar saranno elencati analiticamente e valutati separatamente, in sede di redazione di perizia mobiliare, così come la licenza del



bar.

Al piano primo locale di ampia metratura in fase di ultimazione, a forma di lettera “L” comunicante con il piano sottostante a mezzo della scala e ascensore, sopra descritti.

Si segnalano le seguenti finiture: pavimento in battuto di cemento, serramenti esterni in cattive condizioni con vetro semplice, intonaci al civile, impianto di illuminazione a neon.

Nella manica posta a nord sono state realizzate tramezzature non ultimate, si evidenzia la mancanza di serramenti esterni.

Parte di questo manufatto è stato oggetto dell’ ampliamento del 2014 e ad oggi presenta gravi problemi di infiltrazione per l’attività commerciale sottostante, identificata con il sub 24. La porzione oggetto di ampliamento è stata costruita in aderenza alla copertura del locale magazzino (sub 25 posto al piano terra), inoltre come già esposto è completamente sprovvista di serramenti esterni. Infatti, gli spazi dove dovrebbero alloggiare i serramenti ad oggi sono stati ricoperti con materiale di recupero: quali nylon e tavole di legno. La metodologia adottata per riparare la struttura dalle intemperie è poco utile, in quanto sia gli assi sia i nylon sono stati posizionati in malo modo. Le cause delle infiltrazioni sono state esaminate in altro elaborato peritale, ma nella determinazione del valore del centro commerciale tale lacuna sarà presa in considerazione.

In ultimo si fa presente che l’intero piano primo se pur frazionato catastalmente, fisicamente è un locale unico, senza alcuna delimitazione delle unità identificate con subalterni diversi.

La superficie dell’unità immobiliare sub 25 e quella del sub 29, pur costituendo dal punto di vista catastale due unità distinte e separate, fisicamente formano un



sol corpo, al contrario di quanto autorizzato con la pratica edilizia prot. 20150002848 del 10/08/2015, la quale prevedeva non solo la delimitazione delle due unità attraverso la realizzazione di un muro ma anche la posa di due porte REI.

Coerenze in senso orario piano primo: posteggio fronte Strada Torino, area comune sub 27, unità immobiliare sub 31 e sub 25.

**Lotto 7 – Alloggio p.1° - Fg 38 n 236 sub 8**

L'appartamento è posto al piano primo, attualmente non abitato ma nella disponibilità della proprietà, utilizzato come deposito di merce e arredi vari, è composto da: ampio ingresso su soggiorno, tinello, cucinino, disimpegno, tre camere, disimpegno, doppi servizi, ripostiglio e balcone angolare che comprende lato strada e lato area comune. Si segnalano alcune lesioni lungo le pareti del vano cucina. L'alloggio è finemente rifinito con tappezzerie, palchetto pregiato, stucchi a soffitti, infissi interni in parte massello, rivestimento servizi igienici e cucina in ceramica, infissi esterni in parte con vetri camera ed in parte con vetri semplici, servizi igienici pavimentati in ceramica, tapparelle in metallo, riscaldamento autonomo.

L'alloggio se pur rifinito con materiali di buona fattura, evidenzia segni di vetustà con particolare riferimento all'impiantistica, ai serramenti esterni e ai materiali di rivestimento.

È possibile raggiungere l'alloggio tramite scala interna (identificata con il sub 26 – bcnc ai soli alloggi del piano primo, il quale comprende scala, marciapiede e porticato esterno) con accesso da area esterna del piano terreno, identificata con il sub 34 bcnc agli alloggi e al locale sub 25.



Coerenze in senso orario: area a posteggio sulla strada Torino, altro alloggio del piano sub 7, bene comune non censibile sub 26.

**Lotto 8 – Alloggio p.1° - Fg 38 n 236 sub 7**

L'appartamento è posto al piano primo, attualmente utilizzato come immobile di residenza dei signori \*\*\*\*\*/ , è composto da: ampio ingresso su soggiorno, tre camere, disimpegno, doppi servizi, ampia cucina/pranzo, ripostiglio balcone lato strada e balcone sul retro. L'alloggio è finemente rifinito con tappezzerie in stoffa alle pareti, palchetto pregiato, stucchi a soffitti, boiserie, infissi interni in massello, rivestimento servizi igienici e cucina in ceramica, infissi esterni in parte con vetri camera ed in parte con vetri semplici (sono presenti anche serramenti doppi), servizi igienici pavimentati in ceramica, tapparelle in metallo, riscaldamento autonomo.

L'alloggio se pur rifinito con materiali di pregio, evidenzia segni di vetustà con particolare riferimento all'impiantistica, ai serramenti esterni e ai materiali di rivestimento.

È possibile raggiungere l'alloggio tramite scala interna (identificata con il sub 26 – bcnc ai soli alloggi del piano primo, il quale comprende scala, marciapiede e porticato esterno) con accesso da area esterna del piano terreno, identificata con il sub 34 bcnc agli alloggi e al locale sub 25.

Coerenze in senso orario: area a posteggio sulla strada Torino, area esposizione sub 25, bene comune non censibile sub 26, altro alloggio del piano sub 8.

**Esterno**

E' presente un ampio piazzale asfaltato privato (identificato con il sub 34) in uso



gli alloggi siti al piano primo, parzialmente delimitato da recinzioni e paletti dissuasori, direttamente collegato al portico, collocato sul lato sud, che consente il parcheggio di alcune autovetture al coperto. L'area è provvista di ampio accesso carraio, indipendente dalla strada Torino, delimitato da cancello metallico. Si segnala la presenza sull'area di alcune tettoie con struttura mista in lamiera, non autorizzate.

**Basso fabbricato locali tecnici - Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3**

Rispetto alla strada Torino, sul fronte nord-ovest basso fabbricato in cemento composto da locale tecnico e cabina elettrica, libera su quattro lati.

Alle coerenze: mappale 648 e 650

Il basso fabbricato essendo un bene comune a tutto il compendio immobiliare, non rappresenta un lotto di vendita a sé stante, ma la sua incidenza sarà ripartita su ciascun lotto. Lo stesso criterio sarà adottato per le aree urbane e per il piano interrato (indicato nell'allegato 3B del regolamento di condominio – all. n.11, essendo un bene comune a tutti i lotti).

**Piano interrato facente parte del sub 27 n 236 Fg 38**

Con accesso da sottoscala identificata con il sub 26, in sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di vasto locale interrato, comune a tutti i lotti immobiliari, molto più grande di quella inclusa nel sub 31, che insiste quasi sull'intera superficie del compendio immobiliare incluso il lato fronte strada (indicato nell'allegato 3B del regolamento di condominio – all. n.11).

Trattasi di un locale al grezzo avente un'altezza di circa 2,2 mt con areazione/illuminazione a mezzo di bocche di lupo chiuse.



Essendo un bene comune a tutto il compendio immobiliare, non rappresenta un lotto di vendita a sé stante, ma la sua incidenza sarà ripartita su ciascun lotto.

### **Aree urbane**

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane.

La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Per meglio comprendere lo stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica scattata nei diversi sopralluoghi effettuati presso il compendio immobiliare (all. n. 7) e all'elaborato planimetrico (all. n.3).

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Dai calcoli e conteggi eseguiti, sulla scorta delle planimetrie catastali e progettuali a proprie mani e dai rilievi effettuati in loco, il sottoscritto ha calcolato a titolo puramente indicativo le superfici delle diverse tipologie componenti gli immobili, moltiplicandole per opportuni coefficienti correttivi. La superficie commerciale delle abitazioni è stata determinata conteggiando  $\frac{1}{2}$  dei muri perimetrali, la totalità delle murature interne,  $\frac{1}{2}$  della superficie reale dei balconi e  $\frac{1}{3}$  dei terrazzi.

La superficie dell'area esterna non conteggiata, in quanto pertinenziale, sarà inclusa nel prezzo unitario, nel paragrafo della valutazione immobiliare.

N.B. per semplicità, all'occorrenza, si è provveduto ad arrotondare il risultato delle moltiplicazioni. Il conteggio della superficie deve intendersi a scopo conoscitivo, in quanto la valutazione è da considerarsi a corpo.



➤ **Lotto 1 - Attività commerciale/magazzino/uffici - p.T, 1° - Fg 38 n 236 sub**

**25**

Uffici – esposizione (p.T)	mq	$600,00 \times 1,00 =$	mq	600,00
Portico (p.T)	mq	$75,00 \times 1/3 =$	mq	<u>25,00</u>
<b>Totale superficie commerciale uffici – esposizione</b>			<b>mq</b>	<b>625,00</b>

Laboratorio al grezzo (p.T)	mq	$3.600,00 \times 1,00 =$	mq	3.600,00
Locale al grezzo (p.1°)	mq	$400,00 \times 1,00 =$	mq	<u>400,00</u>
<b>Totale superficie commerciale locali al grezzo</b>			<b>mq</b>	<b>4.000,00</b>

➤ **Lotto 2 – Locale commerciale p.T - Fg 38 n 236 sub 24**

area di vendita (p.T)	mq	$1.060,00 \times 1,00 =$	mq	1.060,00
<b>Totale superficie commerciale area vendita</b>			<b>mq</b>	<b>1.060,00</b>

➤ **Lotto 3 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 18**

area di vendita (p.T)	mq	$470,00 \times 1,00 =$	mq	470,00
<b>Totale superficie commerciale area vendita</b>			<b>mq</b>	<b>470,00</b>

➤ **Lotto 4 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 19**

area di vendita (p.T)	mq	$640,00 \times 1,00 =$	mq	640,00
<b>Totale superficie commerciale area vendita</b>			<b>mq</b>	<b>640,00</b>



➤ **Lotto 5 - Locale commerciale/locali in fase di ultimazione - p.S1, T, 1° - Fg**

**38 n 236 sub 31**

Locale magazzino (p.S1)                      mq    672,00 x 1,00 = mq    672,00

**Totale superficie comm. magazzino                      mq    672,00**

Locale commerciale (p.T)                      mq    900,00 x 1,00 = mq    900,00

**Totale superficie comm. area vendita – magazzino                      mq    900,00**

locale al grezzo (p.T)                      mq    116,00 x 1,00 = mq    116,00

**Totale superficie commerciale locale al grezzo                      mq    116,00**

locale al grezzo (p.1°)                      mq    1164,00 x 1,00 = mq    1164,00

**Totale superficie commerciale locale al grezzo                      mq    1164,00**

➤ **Lotto 6 - Locale commerciale ex bar/locali in fase di ultimazione - p.T, 1° -**

**Fg 38 n 236 sub 29**

Locale commerciale (p.T)                      mq    95,00 x 1,00 = mq    95,00

**Totale superficie commerciale area vendita                      mq    95,00**

locali grezzi (p. 1°)                      mq    1254,00 x 1,00 = mq    1254,00

**Totale superficie locali grezzi                      mq    1254,00**

➤ **Lotto 7 – alloggio - Fg 38 n 236 sub 8**

Alloggio (p.1)                      mq    200,00 x 1,00 = mq    200,00

Balconi                      mq    40,00 x 1/3 = mq    14,00

**Tot Superficie commerciale abitazione                      mq    210,00**



➤ **Lotto 8 – alloggio - Fg 38 n 236 sub 7**

Alloggio (p.1)	mq	225,00 x 1,00 = mq	225,00
Balconi	mq	30,00 x 0,50 = mq	15,00
<b>Tot Superficie commerciale abitazione</b>		<b>mq</b>	<b>240,00</b>

**SITUAZIONE LOCATIVA**

Come menzionato precedentemente alcune unità commerciali, alla data odierna sono oggetto di contratti di locazione (vedi all. n.8), e nello specifico:

- Contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Torino 1, il 11/12/2015 al n.23777, serie 1T, tra \*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\* \* & c. e \*\*\*\* ( ) , avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 19 (lotto 4), con decorrenza dal 1° dicembre 2015 con durata di 9 anni , automaticamente rinnovabile di ulteriori 9 anni. Canone fisso garantito di € 56.000,00 corrisposto in rate mensili anticipate entro il cinque di ogni mese. Entro il 15 gennaio dell'anno successivo di ogni anno solare oggetto di affitto, in base al fatturato dell'anno a netto iva, verrà calcolato l'1,5% di canone variabile e se, superiore al canone garantito, verrà corrisposta la differenza entro la fine del mese di febbraio.  
Il ramo d'azienda è stato consegnato libero da ogni bene, fatta eccezione per gli impianti a cura della concedente.  
Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del succitato contratto.
- Contratto di locazione ad uso commerciale, tra \*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\* \* & c. e \*\*\*\*., avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 24 (lotto 2).



La locazione con decorrenza dal 10/02/2016 avrà durata di anni sei e si riterrà rinnovata tacitamente per pari periodo. Il canone viene fissato nella somma di € 93.000,00 che partirà dal 4° anno di locazione, mentre attualmente il canone è di € 95.650,56 pari a € 7.970,88 mensile oltre IVA. Il suddetto canone è stato variato secondo l'adeguamento ISTAT e viene versato ogni 10 del mese.

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del succitato contratto.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Per l'intero complesso immobiliare sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti Comunali (all. n.9):

- Licenza edilizia del 04/10/1972 prot. n. 1165 per nuova costruzione di fabbricato industriale;
- Licenza edilizia prot. n. 2333/1165 del 20/06/1974 per variante in corso d'opera alla licenza edilizia n.1165;
- Licenza edilizia prot. n. 9290 del 09/12/1974 per costruzione recinzione;
- Concessione edilizia prot. n. 5308/2951 del 18/01/1988 per esecuzione vasca di riserva idrica per rete antincendio e di modifiche esterne ed interne del locale motopompe;
- Concessione edilizia prot. n. 6080/3726 del 07/09/1989 per esecuzione di lavori di adeguamento alle norme prevenzione incendi secondo la legge 818/84;
- Autorizzazione edilizia n.6487/4012 del 16/07/1990 per installazione di n.2 cartelli con scritta "mobili";



- Pratica edilizia prot. 12494 del 02/09/1991 avente come oggetto l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo, è stata richiesta l'archiviazione perché negata in quanto non vi era rispondenza alle norme urbanistiche. In data 03/02/1993 veniva ripresentata con il n.1682 ma la pratica veniva completamente annullata.
- Agibilità prot. n. 20130000150-1165 (del 1972)/AB – 1 – 2013/U.T.E.U. attestata per il fabbricato ad uso commerciale Fg 38 n 236.
- ~~S.C.I.A. 2072/PE82/2014 del 27/03/2014~~ prot. 5990 divisioni interne per diversa distribuzione del sub 16. Le opere sono state realizzate, mancano il DURC e la certificazione degli impianti. Presentando una sanatoria si può chiudere la pratica.
- S.C.I.A. 2072/PE195/2014 del 14/07/2014 prot. 12947 per opere finalizzate a sistemazione piazzali esistenti
- Pratica edilizia n. 2072/PE 486-2014 del 16/10/2014 per approvazione intervento di razionalizzazione e riqualificazione ai sensi della Legge 106/2011. Il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n.20 riferito ~~alla pratica edilizia riporta che:~~ "...le regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto ... a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse; c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.... Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore



aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema.... Vista la pratica edilizia n.2072/PE – 486 – 2014/U.T.E.U. del 16/10/2014 permesso di costruire in deroga all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 ed ai sensi dell'art. 5 comma 9 della Legge 106/2011, per razionalizzazione e riqualificazione con ampliamento di SUL di mq 1230,04 del fabbricato commerciale esistente siti in Strada Torino 9 e relativi elaborati grafici oggetto di approvazione... Atteso che l'intervento proposto ricade ai sensi del P.R.G.C. vigente, parte in zona "TC" , aree ad attività terziaria consolidate e di completamento e parte in zona "TN1" aree ad attività terziaria di nuovo impianto, ed ai sensi del progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G.C. n.1, parte in zona "TC", aree ad attività terziaria consolidate e di completamento e parte in zona "RA" aree di nuovo insediamento residenziale con atterraggio di SUL dal "Parco centrale" ecc....

- C.I.L.A. 2072/PE74/2015 del 02/04/2015 prot. 5805 rifacimento pavimentazione, opere interne per rifunzionalizzazione dell'esistente.  
Negata
- S.C.I.A. 2072/PE130/2015 del 19/05/2015 prot. 8861 bonifica copertura di edificio esistente
- Autorizzazione edilizia 2072/PE200/2015 rilascio n.598 del 10/02/2016 per posa di n.13 insegne pubblicitarie
- Autorizzazione edilizia prot. n. 13594 del 30/07/2015 rilasciata all'  
S.p.A.



- C.I.L.A. 2072/PE238/2015 del 31/07/2015 prot. n. 13698 realizzazione per cabina elettrica.
- Compatibilità urbanistica prot. n. 21373 del 2015 è riferita ad una pratica del Comune di M; intestata a terzi
- S.C.I.A. per variante al PE 486/2014 in corso d'opera 2072/PE398/2015 del 31/12/2015 prot. n. 22911
- Permesso di costruire 2072/PE-486-2014 rilascio n. 545 per trasformazione urbanistica e edilizia del territorio Comunale in deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2011 per intervento di razionalizzazione e riqualificazione.  
Nella Tavola n.8 del progetto, relativa a "sovrapposizione piante", è indubbiante comprensibile come il piano interrato, fosse già preesistente.  
Si evidenzia che la parte del piano interrato, rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio, è stato realizzato, certamente, con la originaria concessione del 1972.  
Al contrario il piano interrato facente parte del lotto 5 (sub 31), avente un'altezza di mt 3,40 è irregolare e pertanto da sanare.
- S.C.I.A. 2072/PE398/2015 del 13/12/2015 per impianto climatizzazione dell'unità immobiliare 5 occupata da ' , e modifiche montacarichi esterno;
- S.C.I.A. 2072/PE-399/2015 del 31/12/2015 prot. 22912 per modifiche interne e impianti dell'unità commerciale sub 18, variante in corso d'opera alla 486/2014 (il progetto corrisponde fedelmente alla planimetria catastale);
- S.C.I.A. 2072/PE-27/2016 del 01/02/2016 prot. n. 2009 per variante in corso d'opera alla 486/2014, riferita all'unità commerciale sub 24 (il



progetto corrisponde fedelmente alla planimetria catastale);

- S.C.I.A. 2072/PE-145/2016 del 09/05/2016 prot. 9187, integrazione non definitiva, riguardante l'unità sub 20;
- Endoprocedimento pratica Suap 1500, prot. n. 14585 del 20/07/2016 per ampliamento con cambio di tipologia;
- S.C.I.A. 2072/PE14-2017 del 23/01/2017 prot. 1819 per modifica recinzione di percorso pedonale;
- Autorizzazione 2072/PE-320/2015 n. 600 del 24/02/2016 installazione di n.4 vetrofanie;
- Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune prot. 12419 del 11/07/2013 riferito alla licenza 1165 del '72 e del '74;
- Attestazione parziale di agibilità di febbraio 2016 locale sub 24, presentata in data 11/02/2016 prot. 2933 nn.2072/2016 – 6 – AB;
- Attestazione agibilità locale sub 19, presentata in data 11/02/2016 prot. 2844 nn.2072/2016-7-AB;
- Attestazione agibilità locale sub 18, presentata in data 11/02/2016 prot. 2858 nn. 2072/2016-8-AB;
- Attestazione agibilità locale sub 20, presentata in data 20/05/2016 prot. 10173 nn. 2072/2016-15-AB;

Il Comune \_\_\_\_\_ per gli interventi previsti nel permesso di costruire n.2072/PE-486-2014/545 del 10 agosto 2015 determinava un contributo di costruzione, per un importo pari a € 458.025,53 del quale veniva versata una prima rata di € 114.506,38, mentre per il rimanente importo pari ad € 343.519,15 veniva prodotta polizza fideiussoria, la quale risultava non escutibile.



A seguito del ricorso al Tar Piemonte R.G. 1163/2015 del 12 ottobre 2015, ordinanza del TAR Piemonte 387/2015 del 26 novembre 2015, e della sentenza del Consiglio di Stato numero 04576/2017 R.P.C. 08012/2016 R.R. il Comune

inviava una nota in data 13 ottobre 2017 alla società \*\*\*\* \*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*, per il pagamento dei relativi oneri concessori riferiti al permesso di costruire numero 2072/PE486-2014/545.

In data 25 ottobre 2017 protocollo numero 26043 la società \*\*\*\* \*\* S.a.s. presentava un contro ricorso al Consiglio di Stato, sulla quantificazione degli oneri concessori dovuti per l'intervento di riqualificazione e razionalizzazione dell'immobile oggetto di fallimento.

A seguito della sentenza del Consiglio di Stato numero 5446 barra 2018 pubblicata il 18 settembre 2018, è stato dichiarato inammissibile il ricorso per la revocazione della sentenza del Consiglio di Stato numero 4756/2017 dell' ottobre 2017 è confermata la legittimità del Comune per la richiesta di oneri concessori alla \*\*\*\* \*\* S.a.s.

L'istanza edilizia numero 2072/PE-486-2014 del 16/10/2014 si riferisce ad un permesso di costruire in deroga di cui all'articolo 14 del D.P.R 380/2011 avente all'oggetto "intervento di razionalizzazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 5 commi 9,14 della Legge numero 106/2011" del complesso edilizio a nome \*\*\*\* \*\* S.a.s. sito in strada Torino 7, e risulta definita con deliberazione del consiglio comunale numero 20 del 18 maggio 2015, con atto di impegno unilaterale rogito notaio Dottor Andrea Ganelli numero 31133/20807 del 28 maggio 2015 e con il rilascio del successivo permesso di costruire numero 2072/PE 486-2014/545 del 10 agosto 2015.

L'istanza n.2072/PE-256-2016 del 21/07/2016 prevedeva "ampliamento con



cambio di tipologia da M-CC di vendita a G-CC1 di vendita”

Per gli interventi oggetto del permesso di costruire 2072/P486-2014/545 del 10 agosto 2015 non è stata presentata nuova istanza di agibilità a seguito delle modifiche previste in tale permesso.

Per quanto riguarda le dismissioni delle aree destinate ad urbanizzazione, come nell’atto a rogito notaio Andrea Ganelli numero 31133-20807 del 28 maggio 2015, riferite al rilascio del permesso di costruire numero 2072/P 486-2014/545, avveniva in data 10/08/2015.

Per quanto riguarda le opere di sistemazione esterna da destinare ad uso pubblico risultano in gran parte realizzate e collaudate parzialmente in data 31 gennaio 2017. Per quanto concerne la viabilità pedonale ad asservire ad uso pubblico, di separazione tra le due medie strutture distributive già esistenti era prevista l’asfaltatura entro 90 giorni dalla stipula dell’atto a rogito notaio Andrea Ganelli numero 35946-24084 del 13 febbraio 2017 (da verificare con il Comune il completamento del manufatto).

Nell’atto a rogito notaio Ganelli sopra citato è prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile ai fini del rilascio dell’autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita.

**Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d’obbligo, sottoscritti con il Comune \_\_\_\_\_, oltre all’ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.**

**Per quanto concerne la rappresentazione del locale interrato del lotto 5, non**



**era oggetto di intervento del permesso di costruire numero 2072/PE 486-2014/545. Lo stesso, pertanto, secondo il Comune non può essere considerato legittimo. Secondo l'U.T.C. infatti, occorrerà presentare apposita istanza di permesso di costruire in sanatoria corredata dagli opportuni elaborati grafici e tecnici ai sensi dell'articolo 36 del d.p.r. 380/01 e s.m. Si fa presente che attualmente l'interrato ricade nella zona urbanistica "TC" all'interno della zona a rischio geologico classe IIa e che non risulta possibile quantificare i costi di un eventuale sanatoria non essendoci degli elaborati grafici descrittivi delle opere da sanare.**

Come riportato precedentemente è palese, invece, che la realizzazione del piano interrato (di ingenti dimensioni – rappresentato nell'allegato 3b del regolamento di condominio) è stato realizzato, con la originaria concessione del 1972.

In ultimo con missiva del 28/09/2020 fascicolo n. 20206 i Vigili del fuoco rilevavano all'interno del centro commerciale il mancato rispetto di alcune norme previste dalla normativa.

Si pone l'accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune \_\_\_\_\_, le incongruenze edilizie evidenziate, le quali saranno prese in considerazioni per la determinazione del valore dell'intero complesso immobiliare.

In ultimo vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Con il Certificato di destinazione urbanistica (all. n. 10), rilasciato dal Comune \_\_\_\_\_ in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni \_\_\_\_\_



Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto, e nello specifico:

- Fg 38 n 236 parte in aree ad attività terziaria consolidate e di completamento “TC”, parte in fascia di rispetto strade, in classe di pericolosità geologica IIa;
- Fg 38 n 463 parte in viabilità esistente, in classe di pericolosità geologica IIa;
- Fg 38 n 649 parte in aree ad attività terziaria consolidate e di completamento “TC”, parte in aree ad attività terziaria di nuovo impianto “TN1” , parte in fascia di rispetto strade, in classe di pericolosità geologica IIa;
- Fg 38 n 650 parte in aree ad attività terziaria consolidate e di completamento “TC”, parte in aree ad attività terziaria di nuovo impianto “TN1” , parte in fascia di rispetto strade, in classe di pericolosità geologica IIa;
- Fg 38 n 651 parte in aree ad attività terziaria consolidate e di completamento “TC”, parte in aree ad attività terziaria di nuovo impianto “TN1” , parte in viabilità esistente, parte in fascia di rispetto strade, in classe di pericolosità geologica IIa;
- Fg 38 n 652 parte in aree ad attività terziaria consolidate e di completamento “TC”, parte in aree ad attività terziaria di nuovo impianto “TN1” , parte in fascia di rispetto strade, in classe di pericolosità geologica IIa;

Gli interventi sui terreni precitati e fabbricati annessi sono consentiti secondo le prescrizioni urbanistiche e edilizie indicate nelle schede normative allegate



al certificato stesso, nei limiti imposti dalla vigente normativa Regionale sul commercio (L.R. n.28 del 12/11/1999 – D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 come modificata dalla D.C.R. n.191 – 43016 del 20/11/2012 – Allegato “A” – L.R. n. 38 del 29/12/2006 – D.G.R. n.85 – 13268 dell’08/02/2010 – D.G.R. n. 43-13437 dell’01//03/2010); Ai sensi della deliberazione consiliare n.97 del 28/12/2001, i richiamati terreni insistono su localizzazione L2 – Commerciale Urbano Periferica non addensata.

Si consiglia ad eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme sopra riportate, come citato nel certificato allegato alla presente relazione.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023 (all n.11).

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa , incluse le aree formanti un corpo unico per complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane) . Il regolamento disciplina l’uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento stesso sia nelle tavole allegate al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto



fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti. Per mera semplicità, detti lotti hanno la stessa suddivisione di quelli delle vendite, evidenziati nei precedenti paragrafi.

**Lotto 1**

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T, 1° (attività commerciale);

**Lotto 2**

Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);

**Lotto 3**

Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);

**Lotto 4**

Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);

**Lotto 5**

Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);

**Lotto 6**

Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)

**Lotto 7**

Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);

**Lotto 8**

Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento);

Si invitano gli interessati a prendere visione integrale del suddetto documento (all. n.11), il quale forma parte integrante della presente relazione.

**VALUTAZIONE**

Essendo il centro commerciale situato in zona di riqualificazione e



pertanto oggetto di nuove edificazioni, ai fini della determinazione del valore si sono assunte informazioni sugli importi di transazioni immobiliari su beni simili (avvenute nei pressi del Comune di Caselle Torinese) e dei costi di costruzione per compendi aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso, di quello oggetto di stima, mediando i dati ottenuti in riferimento alle caratteristiche principali della proprietà oggetto di valutazione e sulla base della personale esperienza del sottoscritto.

Si è contemplata positivamente:

- l'ubicazione del compendio lungo la strada provinciale, interessata da intenso traffico veicolare e quindi di importante passaggio, che conduce sia al centro storico del Comune di Caselle T.se sia all'aeroporto.
- la vicinanza ad altri insediamenti a carattere commerciale e/o attività ludiche/motorie.
- le finiture di pregio presenti negli alloggi posti al piano primo del centro commerciale.
- la fermata del pullman (posta quasi davanti al comprensorio) che collega direttamente la città di Torino con quella di Caselle e altri paesi limitrofi.
- I locali commerciali presentano finiture tipiche all'uso quali sono destinati e un buon grado di manutenzione ad eccezione di quelli distinti con il sub 24 e 18.

Per contro si è osservato:

- l'ottica della valutazione in ambito fallimentare.
- gli ingenti danni da infiltrazione d'acqua che coinvolgono la parte del fabbricato ampliata nel 2014.
- modeste infiltrazioni d'acqua nell'unità immobiliare sub 19, in corrispondenza dei lucernai.



- le irregolarità edilizie da sanare.

Sulla scorta della descrizione e delle brevi considerazioni riportate, il sottoscritto, in via prudenziale, ha determinato un valore unitario pari a circa €/mq 1.100,00 per gli alloggi, circa €/mq 700,00 per immobili ancora da ultimare, circa €/mq 500,00 per il locale laboratorio, circa €/mq 1.050,00 per gli uffici ed esposizione, e circa €/mq 1.250,00 per le aree di vendita.

La valutazione deve comunque intendersi a corpo.

**Si fa presente che la superficie delle aree comuni, montacarichi, camminamenti ecc., verrà ricompresa nella determinazione del prezzo unitario delle unità stimate, così come il piano interrato fronte strada (indicato nell'allegato 3B del regolamento di condominio – all. n.11) e la cabina di trasformazione (indicato come corpo B nel relativo regolamento di condominio).**

**In ultimo si evidenzia, invece, che l'interrato facente parte del sub 31 – lotto 5, se pur da sanare dal punto di vista urbanistico/edilizio, con conseguente pagamento di oneri e sanzioni sarà valutato nello stato di fatto e diritto in cui si trova.**

➤ **Lotto 1 - Attività commerciale/magazzino/uffici - p.T, 1° - Fg 38 n 236 sub 25**

Uffici – esposizione (p.T)	mq	625,00 x €/mq 1.050,00 = €	656.250,00
Laboratorio (p.T)	mq	3.600,00 x €/mq 500,00 = €	1.800.000,00
Locali al grezzo (p.T, 1°)	mq	400,00 x €/mq 700,00 = €	280.000,00
Totale			€ 2.736.250,00





➤ Lotto 8 – alloggio - Fg 38 n 236 sub 7

Abitazione mq 240,00 x €/mq 1.100,00 = € 264.000,00

**Totale valore centro commerciale € 9.129.300,00**

**Il valore complessivo del compendio immobiliare comprensivo di: fabbricato ad uso centro commerciale, area esterna, locali accessori, beni comuni, aree urbane, cabina di trasformazione, montacarichi, piano interrato da sanare e piano interrato comune a tutti i lotti ecc. sito in Caselle T.se, strada Torino n°7, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima a corpo in complessivi € 9.129.300,00 (novemilionicentoventinovemilatrecento/00), così suddivisi:**

<b><u>Lotto 1</u></b>	<b>€ 2.736.250,00</b>
<b><u>Lotto 2</u></b>	<b>€ 1.325.000,00</b>
<b><u>Lotto 3</u></b>	<b>€ 587.500,00</b>
<b><u>Lotto 4</u></b>	<b>€ 800.000,00</b>
<b><u>Lotto 5</u></b>	<b>€ 2.189.000,00</b>
<b><u>Lotto 6</u></b>	<b>€ 996.550,00</b>
<b><u>Lotto 7</u></b>	<b>€ 231.000,00</b>
<b><u>Lotto 8</u></b>	<b>€ 264.000,00</b>



## **CONCLUSIONI**

### **NEL COMUNE DI CASELLE T.SE (TO), STRADA TORINO N°7 E 9**

CENTRO COMMERCIALE ELEVATO A DUE PIANI F.T. COSTITUITO DA LOCALI COMMERCIALI, UFFICI, AREA ESPOSITIVA, AREA ARTIGIANALE (IN PARTE SOPPALCATA), APPARTAMENTI, AREA IN FASE DI ULTIMAZIONE SPROVVISTA DI FINITURE, ANNESSI LOCALI ACCESSORI (CENTRALE TERMICA ECC.), AREE ESTERNE (PORTICO, AREA DI MANOVRA, POSTEGGIO ECC.) E AMPIO INTERRATO COMUNE A TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI.

#### **DATI CATASTALI**

##### **Lotto 1**

Fg 38 n 236 sub 25 – Strada Torino n° 9 – p. T,1° – cat. D/8 – Rendita € 11.826,40 (attività commerciale);

##### **Lotto 2**

Fg 38 n 236 sub 24 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 13.700,00 (attività commerciale);

##### **Lotto 3**

Fg 38 n 236 sub 18 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 4.780,00 (attività commerciale);

##### **Lotto 4**

Fg 38 n 236 sub 19 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 8.590,00 (attività commerciale);

##### **Lotto 5**

Fg 38 n 236 sub 31 – Strada Torino n° 9 – p. S1,T, 1° – cat. D/8 – Rendita € 8.440,00 (attività commerciale);



**Lotto 6**

Fg 38 n 236 sub 29 – Strada Torino n° 9 – p. T, 1° – cat. D/8 – Rendita € 3.230,80  
(attività commerciale)

**Lotto 7**

Fg 38 n 236 sub 8 – via Torino n° 9 – p. 1° – cat. A/2 – cl. 2 – 8 vani – sup. cat.  
Mq 206 – Rendita € 785,01 (appartamento);

**Lotto 8**

Fg 38 n 236 sub 7 – via Torino n° 9 – p. 1° – cat. A/2 – cl. 2 – 8 vani – sup. cat.  
Mq 229 – Rendita € 785,01 (appartamento);

Si evidenzia che il complesso immobiliare include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)



- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

**Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)**

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60
- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60

**TITOLARITÀ**

I beni sono in capo alla società “\*\*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\*\* & C”, C.F. \*\*\*\*\* alla quale pervennero in forza di atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De \*\*\*\*\* in Torino, di quote sociali della società in accomandita semplice “\*\*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\*\* & C.”, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448. alla sig.ra \*\*\* in qualità di socio accomandatario della società.

**SUPERFICI COMMERCIALI**

➤ **Lotto 1 - Attività commerciale/magazzino/uffici - p.T, 1° - Fg 38 n 236 sub 25**

Uffici – esposizione (p.T)	mq 625,00
Laboratorio al grezzo (p.T)	mq 3.600,00
Locale al grezzo (p.1°)	mq 400,00



➤ **Lotto 2 – Locale commerciale p.T - Fg 38 n 236 sub 24**

Area di vendita (p.T) mq 1.060,00

➤ **Lotto 3 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 18**

Area di vendita (p.T) mq 470,00

➤ **Lotto 4 - Locale commerciale p.T. - Fg 38 n 236 sub 19**

Area di vendita (p.T) mq 640,00

➤ **Lotto 5 - Locale commerciale/locali in fase di ultimazione - p.S1, T, 1° - Fg 38 n 236 sub 31**

Locale magazzino (p.S1) mq 672,00

Locale commerciale (p.T) mq 900,00

Locale al grezzo (p.T) mq 116,00

Locale al grezzo (p.1°) mq 1164,00

➤ **Lotto 6 - Locale commerciale ex bar/locali in fase di ultimazione - p.T, 1° - Fg 38 n 236 sub 29**

Locale commerciale (p.T) mq 95,00

Locali grezzi (p. 1°) mq 1254,00

➤ **Lotto 7 – alloggio - Fg 38 n 236 sub 8**

Abitazione (p.1) mq 210,00

➤ **Lotto 8 – alloggio - Fg 38 n 236 sub 7**

Abitazione (p.1) mq 240,00

**SITUAZIONE LOCATIVA**

- Contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Torino 1, il 11/12/2015 al n.23777, serie 1T, tra \*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\* \* & c. e \*\*\*\* ( ) , avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al



Fg 38 n 236 sub 19 (lotto 4), con decorrenza dal 1° dicembre 2015 con durata di 9 anni , automaticamente rinnovabile di ulteriori 9 anni. Canone fisso garantito di € 56.000,00.

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del succitato contratto.

- Contratto di locazione ad uso commerciale, tra \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* & c. e \*\*\*\*., avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 24 (lotto 2).

Attualmente il canone è di € 95.650,56 pari a € 7.970,88 mensile oltre IVA.

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del succitato contratto.

#### VINCOLI

##### 15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

A FAVORE: € (TO), C.F.

##### n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

A FAVORE: (TO), C.F.



**n° 32365/46787 del 30.12.2015**

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del  
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

A FAVORE: \_\_\_\_\_, C.F.

**n° 32366/46788 del 30.12.2015**

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del  
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

A FAVORE: \_\_\_\_\_, C.F.

**n° 4744/7090 del 01.03.2016**

Trascrizione atto a rogito \*\*\*\* Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per  
cessione pigioni

A FAVORE: \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* (cessionario)

**n° 430/557 del 09.01.2017**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

A FAVORE: \_\_\_\_\_ (TO), C.F. \_\_\_\_\_

**n° 431/558 del 09.01.2017**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

A FAVORE: \_\_\_\_\_ (TO), C.F. \_\_\_\_\_



### REGOLARITÀ EDILIZIA

Si evidenzia come riportato all'interno della relazione immobiliare, nell'apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

**Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d'obbligo sottoscritti con il Comune , oltre all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.**

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla relazione immobiliare.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune  
in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n  
236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a  
destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla relazione e si invitano gli eventuali  
aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel  
certificato allegato alla presente relazione.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in



data 23.06.2023.

Si invitano gli interessati a prendere visione integrale del suddetto regolamento di condominio (all. n.11), il quale forma parte integrante della presente relazione.

**VALUTAZIONE**

**Sulla scorta delle considerazioni riportate all'interno della relazione il valore complessivo del compendio immobiliare comprensivo di fabbricato ad uso centro commerciale, area esterna, locali accessori, beni comuni, aree urbane, cabina di trasformazione, montacarichi, piano interrato da sanare e piano interrato comune a tutti i lotti ecc. sito in Caselle T.se, Strada Torino n°7, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima a corpo in complessivi € 9.129.300,00 (novemilionicentoventinovemilatrecento/00), così suddivisi:**

<b><u>Lotto 1</u></b>	<b>€ 2.736.250,00</b>
<b><u>Lotto 2</u></b>	<b>€ 1.325.000,00</b>
<b><u>Lotto 3</u></b>	<b>€ 587.500,00</b>
<b><u>Lotto 4</u></b>	<b>€ 800.000,00</b>
<b><u>Lotto 5</u></b>	<b>€ 2.189.000,00</b>
<b><u>Lotto 6</u></b>	<b>€ 996.550,00</b>
<b><u>Lotto 7</u></b>	<b>€ 231.000,00</b>
<b><u>Lotto 8</u></b>	<b>€ 264.000,00</b>

Torino, 22 Settembre 2023

**IL PERITO**

**Dott. Geom. Corrado Steinleitner**



Allegati:

- 1) Visure storico/catastali
- 2) Estratto di mappa
- 3) Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Provenienza nel ventennio
- 6) Formalità pregiudizievoli e trascrizioni
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Contratti di locazione ed e-mail curatore
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Certificato di destinazione urbanistica
- 11) Regolamento di condominio



## **PIANO DI VENDITA**

### **NEL COMUNE DI CASELLE T.SE (TO), STRADA TORINO N°7 E 9**

CENTRO COMMERCIALE ELEVATO A DUE PIANI F.T. COSTITUITO DA LOCALI COMMERCIALI, UFFICI, AREA ESPOSITIVA, AREA ARTIGIANALE (IN PARTE SOPPALCATA), APPARTAMENTI, AREA IN FASE DI ULTIMAZIONE SPROVVISTA DI FINITURE, ANNESSI LOCALI ACCESSORI (CENTRALE TERMICA ECC.), AREE ESTERNE (PORTICO, AREA DI MANOVRA, POSTEGGIO ECC.) E AMPIO INTERRATO (BENE COMUNE DI TUTTI I LOTTI IMMOBILIARI, RAPPRESENTATO NELL'ALLEGATO 3B DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO).

Coerenze in senso orario: Strada Torino, Fg 38 n 648, 237, 426, 494, 641, 640 e 413.

#### **DATI CATASTALI**

##### **Lotto 1**

Fg 38 n 236 sub 25 – Strada Torino n° 9 – p. T,1° – cat. D/8 – Rendita € 11.826,40 (attività commerciale);

##### **Lotto 2**

Fg 38 n 236 sub 24 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 13.700,00 (attività commerciale);

##### **Lotto 3**

Fg 38 n 236 sub 18 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 4.780,00 (attività commerciale);

##### **Lotto 4**

Fg 38 n 236 sub 19 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. D/8 – Rendita € 8.590,00 (attività commerciale);



**Lotto 5**

Fg 38 n 236 sub 31 – Strada Torino n° 9 – p. S1,T, 1° – cat. D/8 – Rendita € 8.440,00 (attività commerciale);

**Lotto 6**

Fg 38 n 236 sub 29 – Strada Torino n° 9 – p. T, 1° – cat. D/8 – Rendita € 3.230,80 (attività commerciale)

**Lotto 7**

Fg 38 n 236 sub 8 – via Torino n° 9 – p. 1° – cat. A/2 – cl. 2 – 8 vani – sup. cat. Mq 206 – Rendita € 785,01 (appartamento);

**Lotto 8**

Fg 38 n 236 sub 7 – via Torino n° 9 – p. 1° – cat. A/2 – cl. 2 – 8 vani – sup. cat. Mq 229 – Rendita € 785,01 (appartamento);

Beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)



- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

**Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)**

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60
- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60

**TITOLARITÀ**

I beni sono in capo alla società “\*\*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\*\* & C”, C.F. \*\*\*\*\* alla quale pervennero in forza di atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De \*\*\*\*\* in Torino, di quote sociali della società in accomandita semplice “\*\*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\*\* & C.”, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448 alla sig.ra \*\*\*\*\* in qualità di socio accomandatario della società.

**VINCOLI**

**15023/21442 del 25.06.2015**

Trascrizione atto unilaterale d’obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

A FAVORE: \_\_\_\_\_ (TO), C.F. \_\_\_\_\_



**n° 15024/21443 del 25.06.2015**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
28/05/2015 rep. n. 31133/20807

A FAVORE: (TO), C.F. (

**n° 32365/46787 del 30.12.2015**

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del  
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

A FAVORE: (TO), C.F. (

Insiste su tutto il centro commerciale

**n° 32366/46788 del 30.12.2015**

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del  
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

A FAVORE: (TO), C.F. (

Insiste su tutto il centro commerciale

**n° 4744/7090 del 01.03.2016**

Trascrizione atto a rogito \*\*\*\* Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per  
cessione pigioni

A FAVORE: \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* (cessionario)

**n° 430/557 del 09.01.2017**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

A FAVORE: (TO), C.F. (

**n° 431/558 del 09.01.2017**

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del  
29/12/2016 rep. n. 35663/23890



A FAVORE: \_\_\_\_\_ (TO), C.F. \_\_\_\_\_

### SITUAZIONE LOCATIVA

- Contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Torino 1, il 11/12/2015 al n.23777, serie 1T, tra \*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\* \* & c. e \*\*\*\* ( ) , avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 19 (lotto 4), con decorrenza dal 1° dicembre 2015 con durata di 9 anni , automaticamente rinnovabile di ulteriori 9 anni. Canone fisso garantito di € 56.000,00.

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del succitato contratto.

- Contratto di locazione ad uso commerciale, tra \*\*\*\* \* s.a.s. di \*\*\*\* \* & c. e \*\*\*\*., avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 24 (lotto 2).

La locazione con decorrenza dal 10/02/2016 avrà durata di anni sei e si riterrà rinnovata tacitamente per pari periodo. Il canone annuo è di € 95.650,56 pari a € 7.970,88 mensile oltre IVA.

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del succitato contratto.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d'obbligo sottoscritti con il Comune \_\_\_\_\_ oltre all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il



permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Si evidenzia come riportato all'interno della relazione immobiliare, nell'apposito capitolo che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla relazione immobiliare.

Vi sono anche piccole irregolarità edilizie, rappresentate da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Con il Certificato di destinazione urbanistica (all. n. 10), rilasciato dal Comune  
in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni  
Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a  
destinazione terziaria di nuovo impianto.

Gli interventi sui terreni e fabbricati annessi sono consentiti secondo le  
prescrizioni urbanistiche e edilizie indicate nelle schede normative allegate al  
certificato stesso, nei limiti imposti dalla vigente normativa Regionale sul  
commercio (L.R. n.28 del 12/11/1999 – D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999  
come modificata dalla D.C.R. n.191 – 43016 del 20/11/2012 – Allegato “A” –  
L.R. n. 38 del 29/12/2006 – D.G.R. n.85 – 13268 dell'08/02/2010 – D.G.R. n.  
43-13437 dell'01//03/2010); Ai sensi della deliberazione consiliare n.97 del  
28/12/2001, i richiamati terreni insistono su localizzazione L2 – Commerciale  
Urbano Periferica non addensata.

Si consiglia ad eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione



delle norme sopra riportate, come citato nel certificato allegato alla presente relazione.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699, trascritto presso i Registri Immobiliari di Torino2 ai nn.20601/27120 in data 23/06/2023.

### VALUTAZIONE

Il valore complessivo del lotto immobiliare comprensivo di: fabbricato ad uso centro commerciale, area esterna, locali accessori, beni comuni, aree urbane, cabina di trasformazione, montacarichi, piano interrato da sanare e piano interrato comune a tutti i lotti ecc. sito in Caselle T.se, Strada Torino n°7, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima a corpo in complessivi € 9.129.300,00 (novemilionicentoventinovemilatrecento/00), così suddivisi:

<b><u>Lotto 1</u></b>	<b>€ 2.736.250,00</b>
<b><u>Lotto 2</u></b>	<b>€ 1.325.000,00</b>
<b><u>Lotto 3</u></b>	<b>€ 587.500,00</b>
<b><u>Lotto 4</u></b>	<b>€ 800.000,00</b>
<b><u>Lotto 5</u></b>	<b>€ 2.189.000,00</b>
<b><u>Lotto 6</u></b>	<b>€ 996.550,00</b>
<b><u>Lotto 7</u></b>	<b>€ 231.000,00</b>
<b><u>Lotto 8</u></b>	<b>€ 264.000,00</b>



**FORMALITA' DA CANCELLARE**

Conservatoria dei RR.II. di Torino 2

**ISCRIZIONI**

**n° 5649/35161 del 14/10/2015 Da cancellare parzialmente**

Iscrizione di ipoteca volontaria a rogito notaio \*\*\*\* Michele del 06/10/2015 rep. 4178/2630, per concessione mutuo edilizio della durata di 11 anni per un importo totale pari a € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*, con sede in Verona, c.f. \*\*\*\*.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 16 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 17 (attuale sub 24)

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20 (facente parte dell'attuale sub 29)

Fg 38 n 236 sub 21 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 22 (facente parte degli attuali attuale sub 29 e 31)

L'iscrizione presenta le seguenti annotazioni:

➤ n. 1252/7202 del 02/03/2016 per erogazione parziale

➤ n. 3639/23649 del 13/06/2017 per erogazione a saldo

L'ipoteca grava in maggior corpo sul mappale 236 del Fg 38 e vari subalterni, già al catasto terreni Fg 38 n 236 ente urbano di mq 13488, frazionato in data



22/02/2017 prot. n. TO0058077, generando vari mappali tra cui il terreno edificabile confinante.

La formalità è da cancellare parzialmente al mappale 236 del Fg 38.

**n° 3042/17449 del 03/05/2017 da cancellare parzialmente**

Inscrizione di ipoteca giudiziale del Tribunale di Cuneo per decreto ingiuntivo del 20/04/2017 rep. 1588/2017, per un importo totale pari a € 350.000,00 di cui € 226.575,50 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*., con sede in Savigliano (TO), c.f. \*\*\*\*.

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

Fg 38 n 236 sub 24

Fg 38 n 236 sub 7 (riportato due volte)

Fg 38 n 233 sub 8 (la particella n 233 non rientra nei mappali oggetto di fallimento ma è proprietà di terzi).

Fg 38 n 236 sub 16 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20 (facente parte dell'attuale attuale sub 29)

Fg 38 n 236 sub 21(facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 22 (facente parte degli attuali sub 29 e 31)

Fg 38 n 582 sub 1 (attuale Fg 38 n 693 sub 2)



Fg 38 n 582 sub 2 (attuale Fg 38 n 693 sub 3)

Fg 38 n 236 sub 17 (attuale sub 24)

Fg 38 n 236 sub 8

La formalità è da cancellare limitatamente ai mappali 236 ed ex mappale 582 del Fg 38.

**n° 2864/17209 del 02/05/2018 Da cancellare integralmente**

Iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione con atto pubblico amministrativo del 27/02/2018 rep. n. 107986, per un importo totale pari a € 222.506,44 di cui € 111.253,32 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*società di gestione entrate e tributi.

CONTRO: \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sul bene sito nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 24

**n° 6812/37616 del 18/09/2018 Da cancellare integralmente**

Iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione con atto pubblico amministrativo del 01/08/2018 rep. n. 108080, per un importo totale pari a € 60.112,44 di cui € 30.056,22 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*società di gestione entrate e tributi.

CONTRO: \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sul bene sito nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9

Catasto Fabbricati



Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

**n° 9044/49854 del 06/12/2018 Da cancellare integralmente**

Iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione con atto pubblico amministrativo del 19/11/2018 rep. n. 108184, per un importo totale pari a € 829.214,60 di cui € 414.607,30 di capitale

A FAVORE: \*\*\*\*società di gestione entrate e tributi.

CONTRO: \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sul bene sito nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

**TRASCRIZIONI**

**n° 4744/7090 del 01.03.2016**

da cancellare integralmente in accordo con il curatore del fallimento il Dott.

Massimo Barberis

Trascrizione atto a rogito \*\*\*\* Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per cessione pigioni

A FAVORE: \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* (cessionario)

CONTRO: \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

(cedente)

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9,

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 19



Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 24

**n° 15182/22680 del 07.06.2017 Da cancellare integralmente**

Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 09/05/2017 rep. n.13736  
dell'Avv. \*\*\*\*

A FAVORE: \*\*\*\* C., con sede in Moncalieri, C.F.  
02219810013

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino n°9, per la quota  
di 1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

Fg 38 n 236 sub 8

Fg 38 n 236 sub 7

**n° 18442/26255 del 03.08.2020 da cancellare parzialmente**

Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 14/11/2019 rep. n.259/2019

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento della \*\*\*\* \*\*\*\* s.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C

CONTRO: \*\*\*\* \*\*\*\* S.a.s. di \*\*\*\* \*\*\*\* & C., con sede in Torino, C.F.: \*\*\*\*

Sui beni siti nel Comune di Caselle Torinese (TO), strada Torino, per la quota di  
1/1

Catasto Fabbricati

Fg 38 n 236 sub 7

Fg 38 n 236 sub 8



Fg 38 n 236 sub 15 (attuale sub 25)

Fg 38 n 236 sub 16 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 18

Fg 38 n 236 sub 19

Fg 38 n 236 sub 20 (facente parte dell'attuale attuale sub 29)

Fg 38 n 236 sub 21 (facente parte dell'attuale attuale sub 31)

Fg 38 n 236 sub 22 (facente parte degli attuali sub 29 e 31)

Fg 38 n 582 sub 1 (attuale Fg 38 n 693 sub 2)

Fg 38 n 582 sub 2 (attuale Fg 38 n 693 sub 3)

Fg 38 n 236 sub 24

Fg 38 n 463

Fg 38 n 652

Fg 38 n 649

Fg 38 n 650

Fg 38 n 648 (bene non oggetto della presente perizia, ma riguardante il terreno edificabile adiacente al centro commerciale)

Fg 38 n 651

Da cancellare ad eccezione dell'unità immobiliare distinta al catasto Fabbricati

Fg 38 n 648, in quanto non oggetto della presente relazione

