

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

*Studio Ing. RENI*

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

IR

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
BENI IMMOBILIARI

Committente

[REDACTED]

Oggetto:

BOX in TORINO - VIA DEL RIDOTTO N° 8/A  
POSTI IN AUTO-SILOS in TORINO - VIA LAGRANGE N° 31  
POSTI IN AUTO-SILOS in TORINO - VIA BELLEZIA 5/D/G  
NEGOZI in TORINO - VIA CORTE D'APPELLO N° 7/B-7/BIS  
NEGOZIO in TORINO - VIA PAVONE N° 3/C  
POSTI IN AUTO-SILOS in TORINO - VIA BOGINO 11  
ALLOGGI E BOX in TORINO - VIA PIANEZZA 27A-33B-35A-41A

referibili all'

[REDACTED]

rif. progressivo n° 03/R, 14-A/R, 14-B/R, 16/R, 17/R, 19/R, 21/R, 22/R

Torino, li 31/12/2012

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

## INDICE

PREMESSE.....	6
INTRODUZIONE .....	6
AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	8
OGGETTO SINTETICO DELLA STIMA.....	8
NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI.....	8
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	9
CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI.....	10
SOPRALLUOGHI .....	12
DATA DELLE STIME .....	12
STATO DI FATTO .....	12
NOTE VINCOLANTI PER LE IPOTESI DI STIMA.....	12
<del>Enti immobiliari in TORINO - VIA DEL RIDOTTO N° 8/A</del> .....	13
TITOLARITA' .....	13
PROVENIENZA.....	13
VINCOLO DI PERTINENZIALITA' .....	13
DATI AMMINISTRATIVI .....	14
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	14
CONVENZIONE.....	14
AGEVOLAZIONI FISCALI .....	14
DATI CATASTALI.....	14
DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI .....	15
IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, SIGLE .....	15
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	16
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	16
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	17
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
<del>Enti immobiliari in TORINO - VIA LAGRANGE N° 31</del> .....	19
DESCRIZIONE.....	19

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

*Studio Ing. RENI*

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

TITOLARITA' .....	19
PROVENIENZA .....	19
LIMITAZIONI DELL'UTILIZZO DEI POSTI AUTO IN AUTOSILO .....	20
DATI AMMINISTRATIVI .....	20
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ed OSSERVANZA ad ATTI DIVERSI .....	20
DATI CATASTALI .....	20
DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI .....	21
STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE, .....	21
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO .....	21
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	21
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE .....	22
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	23
Enti immobiliari in TORINO - VIA BELLEZZA 5/D/G .....	24
OGGETTO DELLA STIMA .....	24
TITOLARITA' .....	24
PROVENIENZA .....	24
LIMITAZIONI DELL'UTILIZZO DEI POSTI AUTO IN AUTOSILO .....	24
DATI AMMINISTRATIVI .....	25
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	25
DATI CATASTALI .....	25
STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	26
DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI .....	27
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO .....	27
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	28
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE .....	28
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	30
Enti immobiliari in TORINO - VIA CORTE D'APPELLO n° 7/9 .....	32
OGGETTO DELLA STIMA .....	32
TITOLARITA' .....	32
PROVENIENZA .....	32

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)  
tel. cell. 380-42.54.618  
e-mail: quaservice@yahoo.it

DATI AMMINISTRATIVI .....	33
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	33
VINCOLO STORICO-ARTISTICO .....	33
DATI CATASTALI.....	33
CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI .....	34
STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE .....	34
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	34
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	35
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	35
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	36
Enti immobiliari in TORINO - VIA PAVONE 4° 3/C .....	38
OGGETTO.....	38
DESCRIZIONE.....	38
TITOLARITA' .....	38
PROVENIENZA .....	38
DATI AMMINISTRATIVI .....	38
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	38
CONVENZIONE.....	39
DATI CATASTALI.....	39
CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI .....	39
STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE .....	39
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	39
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	40
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	40
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	41
Enti immobiliari in TORINO - VIA BOGINO 11.....	42
OGGETTO.....	42
TITOLARITA' .....	42
DATI CATASTALI.....	42
PROVENIENZA .....	43

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

PROVVEDIMENTO DI TUTELA.....	43
DATI AMMINISTRATIVI.....	43
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	43
DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI.....	44
LIMITAZIONI DELL'UTILIZZO DEI POSTI AUTO IN AUTOSILO.....	44
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	44
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	45
STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE, NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	45
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	46
Enti immobiliari TORINO - via PIANEZZA n° 27/A - n° 33/B - n° 35/A - n° 41/A.....	48
TITOLARITA'.....	48
PROVENIENZA.....	48
DATI AMMINISTRATIVI.....	48
CONVENZIONI EDILIZIE.....	48
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	48
DATI CATASTALI.....	49
DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI.....	49
STATO DI FATTO, IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, NOMINATIVI CONDUTTORI.....	52
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	52
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	52
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	53
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	55
ALLEGATI - TORINO - via DEL RIDOTTO N° 8/A.....	56
ALLEGATI - TORINO - via LAGRANGE N° 31.....	56
ALLEGATI - TORINO - via BELLEZZA 5/D/G.....	56
ALLEGATI - TORINO - via CORTE D'APPELLO n° 7/9.....	57
ALLEGATI - TORINO - via PAVONE n° 3/C.....	58
ALLEGATI - TORINO - via BOGINO n° 11.....	58
ALLEGATI - TORINO - via PIANEZZA n° 27/A - n° 33/B - n° 35/A - n° 41/A.....	58

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

*Studio Ing. RENI*

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

## PREMESSE

I sottoscritti:

- dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98 – fax 011/314.30.28, e-mail fugiglando@mclink.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 5057, all'Ordine degli Architetti di Torino al n° 1884 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino;
- dott. ing. Roberto RENI con studio in Moncalieri (TO), Via Mascagni n° 7, tel. e fax 011/606.92.78, e-mail quaservice@yahoo.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Torino al n° 9441K;

sono stati incaricati [redacted], nella sua qualità di legale rappresentante della società [redacted], di procedere alla stima del valore di mercato degli immobili infra indicati.

Sulla base di tutti i dati e della documentazione fornita dalla società committente e dei documenti ricercati, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate, della personale conoscenza del mercato immobiliare, i sottoscritti sono in grado di rassegnare la seguente relazione.

## INTRODUZIONE

In base alle esigenze individuate di una consulenza tecnica per procedimenti di tipo legale, in considerazione dell'opportunità di una rapida ed efficace gestione delle procedure aziendali attualmente in corso e condivise dalla Direzione, e dell'iter che l'azienda intende intraprendere presso il Tribunale di Torino, i sottoscritti periti hanno ricevuto in data 19-06-2012 l'incarico da parte dei legali rappresentanti dell' [redacted] (di seguito per semplicità identificata anche come [redacted]) per la redazione - a fini concordatari - di relazioni di stima sull'oscillazione dei valori più probabili, per i beni immobiliari indicati dalla Committente, riferibili all'Impresa stessa od a società da essa partecipate.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico, è emersa l'esigenza degli Attestatori di indicare, anziché l'oscillazione dei valori più probabili tra un minimo ed un massimo, una stima in due scenari alternativi, e più precisamente:

- immediato realizzo mediante vendita in tempi ristretti, senza una adeguata promozione, tenendo conto dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare;
- vendita nell'ambito di un periodo temporale massimo di cinque anni, con adeguata opera di commercializzazione e attuando scelte operative tra vendite in blocco o vendite frazionate, in grado di ottimizzare il risultato, nella previsione di un superamento della crisi economica e di un'uscita dallo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

I sottoscritti hanno quindi proceduto ad eseguire le attività ritenute necessarie allo scopo, tenuto conto dei tempi concessi.

Viste le tempistiche limitate, le stime sono state eseguite sulla base della documentazione fornita dai rappresentanti aziendali della Committente, i quali hanno dichiarato sotto la loro personale responsabilità, che tutte le informazioni, i dati e le indicazioni fornite ai periti - a supporto delle stime - così come le esclusioni formulate (espresse nelle relazioni peritali e nei relativi allegati, trasmessi e liberamente analizzati dai rappresentanti dell'Impresa) sono veritieri, completi per quanto possibile,

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

fedeli alla realtà ed alla documentazione aziendale, e che non sono stati taciuti od omessi elementi a conoscenza dei rappresentanti stessi, che possano incidere sulle valutazioni.

Pur non sussistendo, in base all'incarico ricevuto, l'obbligo di sopralluogo da parte dei periti, gli scriventi hanno comunque ritenuto indispensabile o quanto meno opportuno procedere a sopralluoghi dei diversi enti immobiliari oggetto di valutazione, procedendo a seconda dei casi ad ispezioni complete od ispezioni a campione.

Non hanno formato oggetto dell'incarico la verifica delle ipoteche e formalità pregiudizievoli ed altri oneri gravanti sui beni oggetto di stima, né ogni altra tipologia di atti, vincoli, oneri, limitazioni o restrizioni del possesso o nella compra-vendita, oltre ad ogni altra condizione (nota o sconosciuta ai periti) che pregiudichi o limiti in qualsivoglia maniera la libera ed immediata disponibilità dei beni stessi ai fini delle procedure citate. Si è tuttavia proceduto, nel caso in esame, ad eseguire ugualmente le visure ipotecarie.

Non ha inoltre formato oggetto dell'incarico la verifica della regolarità urbanistica ed amministrativa degli enti immobiliari oggetto della relazione. I rappresentanti aziendali si sono tuttavia impegnati a segnalare ai periti eventuali situazioni di criticità od ostative alla vendita, ed in particolare l'esistenza di pratiche in corso o in sospeso o comunque necessarie per garantire la piena commerciabilità sul libero mercato dei beni in oggetto. Sono quindi esclusi dalle valutazioni eventuali aggravii di costi e/o ulteriori oneri connessi ad opere da realizzare e/o pratiche tecniche/urbanistiche/amministrative ancora da svolgere per ottemperare alle normative di legge o regolamentari applicabili.

La presente stima, seppure eseguita con la miglior professionalità e rapidità possibile, costituisce un'indicazione sui più probabili valori dei beni nei due scenari sopra delineati, considerati nell'ipotesi come pienamente nelle disponibilità dell'azienda e liberi da vincoli e quantificata, come da incarico ricevuto, senza tener conto delle passività (importi connessi a mutui, leasing, etc... e dei debiti gravanti sui beni stessi). Considerando i fini per cui è stata richiesta, essa è stata redatta in un'ottica prudenziale, ma non costituisce tuttavia asseverazione della certezza dei valori attribuiti.

I sottoscritti periti hanno dunque proceduto all'espletamento dell'incarico, le cui conclusioni sono contenute nella presente documentazione e nei suoi allegati.

#### **AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE**

I risultati esposti nella presente relazione si basano sui presupposti e sui limiti di seguito indicati, di cui si informano ed avvertono espressamente sin d'ora tutti i fruitori dello studio, onde permetterne un uso appropriato ed un utilizzo consono alle intenzioni dei redattori.

I sottoscritti hanno agito in qualità di consulenti indipendenti e le conclusioni di valore alle quali sono pervenuti non sono state in alcun modo condizionate dall'onorario che verrà richiesto. Tutti i dati e le informazioni fornite ai sottoscritti sono stati assunti come attendibili.

Gli scriventi sono stati esonerati dall'espletamento di specifici accertamenti su misurazioni della reale consistenza, regolarità urbanistica, eventuali diritti di terzi, servitù od altri vincoli esistenti sui beni oggetto delle valutazioni peritali.

Le valutazioni peritali prescindono da ogni altro aspetto, diretto od indiretto, non facente parte dell'incarico di valutazione di stima a corpo (e non a misura) in oggetto.

Se non indicato altrimenti nelle relazioni di stima, si è presunto che i titoli di proprietà siano validi ed efficaci, esercitabili e trasferibili senza alcun vincolo e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui, né sconfinamento.

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per le finalità in essa indicate e non è valida per nessun'altra finalità.

Il possesso della presente relazione, in originale od in copia, non dà diritto di renderla pubblica. Nessuna parte della relazione (in particolare né le conclusioni, né la firma o l'identità dei redattori che l'hanno sottoscritta, né la loro iscrizione ad Ordini e/o Albi professionali) può essere divulgata a Terzi, attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari od altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dei sottoscritti.

I sottoscritti rimangono sollevati da ogni responsabilità, incluso onorari legali, danni o spese che possono derivare dall'uso improprio della stima da parte del committente o di altri.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

I sottoscritti accedevano agli enti immobiliari infra specificati ed esperivano l'ispezione dei medesimi.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgevano le seguenti operazioni:

- richiedevano all'Agenzia del Territorio di Torino i certificati catastali storici e l'estratto di mappa;
- effettuavano le visure ipotecarie (pur escluse dall'incarico ricevuto), su espressa richiesta dei rappresentanti dell'Impresa, al solo fine di agevolare il compito degli altri professionisti incaricati dell'analisi delle passività e degli oneri gravanti sui beni oggetto di stima.

### **OGGETTO SINTETICO DELLA STIMA**

Formano oggetto della presente stima le unità immobiliari di seguito riepilogate:

- in TORINO - via DEL RIDOTTO N° 8/A - n° 18 box auto in diritto di superficie;
- in TORINO - via BELLEZIA 5/D/G - n° 19 posti auto in autosilo, oltre a un posto auto oggetto di contratto preliminare;
- in TORINO - via LAGRANGE N° 31 - n° 2 posti auto in autosilo;
- in TORINO - via CORTE D'APPELLO n° 7/9 - n° 2 negozi;
- in TORINO - via PAVONE n° 3/C - n° 1 negozio;
- in TORINO - via BOGINO n° 11 - n° 6 posti auto in autosilo;
- in TORINO - via PIANEZZA n° 27/A - n° 33/B - n° 35/A - n° 41/A - n° 3 alloggi e n° 3 autorimesse.

### **NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI**

- L'individuazione, la suddivisione, la numerazione, lo stato di fatto, la quantificazione delle consistenze e delle superfici commerciali degli enti immobiliari oggetto di stima sono state desunte dalla documentazione tecnica, dagli elaborati grafici e dai computi messi a disposizione dai rappresentanti aziendali.
- Si sottolinea che la superficie commerciale (che è una superficie "convenzionale" o "virtuale") è stata fornita dalla Committente. Essa è stata determinata applicando coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (locali tecnici, pertinenze, eventuali aree scoperte etc.).
- Si precisa che le valutazioni infra indicate, pur essendo state elaborate dagli scriventi mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, sono da intendersi "a corpo e non a misura", nel

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mlink.it

*Studio Ing. RENI*

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi, dai valori unitari adottati e dalle consistenze in termini di superfici, sono stati confrontati con i valori rilevabili sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono stati ritenuti congrui.

- Le valutazioni peritali sono state condotte nell'ipotesi che tutte le certificazioni, dichiarazioni, attestazioni di conformità e buona regola dell'arte (previste dalle normative vigenti) siano presenti o comunque che la loro messa a norma non comporti maggiori oneri economici né ritardi per la procedura.
- In ogni caso ogni ulteriore costo ed onere anche ove connesso ad eventuali adeguamenti, concessioni ed autorizzazioni (ove si rendesse necessario) non è compreso nelle valutazioni di stima ed andrà considerato a parte, di volta in volta.

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nota Bene: le quotazioni (riportate, per ciascun sito, nel capitolo corrispondente della presente relazione) sono state desunte dall'archivio Agenzia del Territorio e fanno riferimento a quotazioni di beni immobiliari comparabili, siti nella zona, oggetto di transazioni avvenute nel semestre precedente ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. In caso di mancanza di tali dati, sono stati utilizzati i valori ricavati da indagini di mercato.

Più in generale, le quotazioni / i valori di cui alla suddetta tabella variano (anche nel breve periodo) in base all'andamento del mercato immobiliare e delle tendenze degli investitori; le valutazioni tengono conto inoltre della distanza dalle principali vie di comunicazione, della tipologia, della morfologia e dell'accessibilità dei siti

Tenuto conto:

- dell'attuale andamento del mercato e della domanda/offerta di immobili aventi pari destinazione in zona;
- della possibilità di affittanza e dell'attuale appetibilità dell'immobile sul mercato;
- dell'analisi dei prezzi del mercato immobiliare attualmente praticati in zona;
- delle caratteristiche dei beni immobili in oggetto (consistenza, dimensioni, pertinenze a corredo del bene stesso);
- dello stato di conservazione attuale dei locali e dei fabbricati;

a seguito dell'analisi dei dati rilevati mediante ricerche ed approfondimenti condotti, con metodologie differenti, che spaziano:

- dal reperimento di quotazioni presso operatori professionali del mercato immobiliare della zona in oggetto o dalle ricerche documentali effettuate direttamente presso le agenzie immobiliari;
- dall'analisi delle statistiche relative alle quotazioni medie (generalmente con riferimento a "borsini" o valori medi continuamente verificati e aggiornati), derivanti da studi condotti ad esempio dall'Agenzia del Territorio, formalizzati mediante rapporti e note sugli andamenti del mercato immobiliare, basati sulle pubblicazioni di:
  - rapporti statistici;
  - rapporti immobiliari;
  - note semestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale);
  - note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali);

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugigliando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- rapporti sulle nuove costruzioni;
- rapporti sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di immobili;
- volumi di compravendita immobiliare a livello nazionale, integrate con dettaglio provinciale e comunale;

si possono ragionevolmente assumere (sulla base delle suddette considerazioni) i parametri di riferimento per le quotazioni dei beni immobili oggetto di stima, riportati nel prosieguo della presente relazione.

## CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI

### Principi di valutazione dei beni

I principi di valutazione dei beni in oggetto sono stati basati sulle seguenti considerazioni:

- il metodo adottato dai periti è stato quello ispirato all'individuazione del valore di mercato dei beni; questo rappresenta quindi il pensiero degli estimatori, e cioè la loro previsione su quale sia il più probabile prezzo di mercato (valore di mercato = prezzo di mercato ritenuto più probabile). Il valore di mercato deve tener conto del "mercato", ossia della domanda e dell'offerta in una situazione di libera compra-vendita in condizioni di ordinarietà. Sono state dunque eseguite le necessarie indagini per determinare il prezzo di mercato, tramite ricerche dei dati oggettivi che devono stare alla base di ogni valutazione, indipendentemente da quelle che sono le opinioni degli estimatori.
- sono stati analizzati i listini applicati dall'Impresa e da essa comunicati;
- è stata inoltre eseguita una valutazione del mercato immobiliare della zona (vedasi in merito le premesse e l'introduzione alla presente perizia);
- i sottoscritti hanno poi applicato il metodo di stima adottato ai beni in oggetto, compiendo una serie di operazioni secondo il loro modo di vedere e la loro esperienza.
- la linea deontologica ed il codice di comportamento precisano i requisiti ai quali devono rispondere i valutatori nell'espletamento dell'incarico affidato, per quanto concerne l'integrità, l'imparzialità e la riservatezza.
- per tutti gli altri aspetti, si veda anche quanto riportato nel documento generale introduttivo alle singole perizie di stima, facente parte integrante ed inscindibile del presente documento, oltre che gli allegati.

Il metodo di stima utilizzato, in funzione delle considerazioni espresse dai sottoscritti in merito agli enti immobiliari in esame, ha previsto, a seconda dei casi:

- nel caso dell'unità immobiliare (negozio) sita in Via Pavone a Torino, tenuto conto della specificità del caso, in particolare che l'appetibilità dell'ente immobiliare in oggetto è fortemente influenzata da numerosi fattori che incidono negativamente sul suo valore teorico, la stima espressa dai sottoscritti tiene conto, oltre che di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle potenziali difficoltà insite nella sua commercializzazione, sulla base di una negoziazione in cui il venditore è costretto a vendere, entro un ragionevole periodo di tempo, per trovare un compratore. Sono stati dunque applicati dai sottoscritti - ai fini della valutazione - dei valori unitari stimati, suddivisi fra un minimo ed un massimo, ritenuti adeguati alla tipologia di unità immobiliare in esame, che conducono alla stima del più probabile valore

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

di mercato del bene, in due distinte ipotesi: vendita nel breve periodo (valore minimo), vendita nel medio-lungo periodo (valore massimo);

- nel caso invece di tutti gli altri siti con enti immobiliari oggetto della presente stima il metodo di valutazione ha previsto (tramite l'applicazione di fattori percentuali correttivi di riduzione del valore teorico dei beni, minimo e massimo a seconda dello scenario temporale previsto per l'operazione) un confronto comparativo fra i beni immobiliari oggetto della presente stima rispetto ai beni immobiliari con essi confrontabili, sulla base delle indagini effettuate nel libero mercato immobiliare in zona.

Per definire la valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- visibilità;
- disponibilità di parcheggio;
- ubicazione del sito;
- accessibilità dell'area;
- distanze dalle principali vie di comunicazione;
- epoca di costruzione, stato di manutenzione delle strutture, attuali destinazioni d'uso, caratteristiche costruttive del sito;
- commerciabilità effettiva, tenuto conto anche del taglio dimensionale;
- accertamento della eventuale vivacità del mercato immobiliare di zona (analisi della sua dinamicità o staticità) in riferimento ai beni oggetto di stima;

che influiscono sulla possibilità di individuare un acquirente idoneo, anche alla luce del momento economico-finanziario non facile da interpretare.

Va dunque sottolineato come, in un momento congiunturale particolarmente affannoso ed incerto come quello attuale, l'appetibilità degli immobili oggetto della presente relazione di stima è influenzata da numerosi fattori che incidono sul valore teorico.

Le stime espresse dai sottoscritti considerano e comprendono tutti i fattori di apprezzamento e di deprezzamento riportati nella presente relazione, sulla base di una negoziazione in cui il venditore è costretto a vendere, entro un ragionevole periodo di tempo, per trovare un compratore, oltre che di tutte le caratteristiche meglio specificate nella relazione introduttiva generale, alla quale espressamente si rimanda. I fattori considerati conducono alla stima del più probabile valore di mercato, in due distinte ipotesi:

- immediato realizzo mediante vendita in tempi ristretti, senza una adeguata promozione, tenendo conto dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare;
- vendita nell'ambito di un periodo temporale massimo di cinque anni, con adeguata opera di commercializzazione e attuando scelte operative tra vendite in blocco o vendite frazionate, in grado di ottimizzare il risultato, nella previsione di un superamento della crisi economica e di un'uscita dallo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

La stima del valore più probabile di immediato realizzo è indicata nelle tabelle riepilogative delle stime (contenute nei capitoli successivi della presente relazione) come "*VALORE MINIMO*", mentre la stima del più probabile valore di vendita, nell'ottica concordataria, in un arco temporale maggiormente esteso (da quattro a cinque anni), è indicata nelle citate tabelle come "*VALORE MASSIMO*".

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

### SOPRALLUOGHI

I sottoscritti periti hanno provveduto in data 03 agosto 2012 ad eseguire i sopralluoghi in loco, assistiti dal personale incaricato in merito dalla Committente [REDACTED]

[REDACTED] (.com) prendendo visione dei beni in oggetto.

Sono stati inoltre esaminati i dati e la documentazione messa a disposizione dai rappresentanti aziendali, identificati essenzialmente nelle persone [REDACTED] e [REDACTED] che dai rappresentanti incontrati dai periti in loco.

### DATA DELLE STIME

La presente relazione e le stime in essa riportate sono connesse alle consistenze comunicate dall'Impresa, come riportate negli allegati, e sono state riferite alla data del 30 settembre 2012.

### STATO DI FATTO

Gli enti immobiliari in oggetto, al momento del sopralluogo, risultavano avere il seguente stato di fatto (in base alle dichiarazioni dei rappresentanti aziendali ed alla documentazione fornita dall'Impresa):

- unità immobiliari residue a patrimonio, ultimate da anni.

### NOTE VINCOLANTI PER LE IPOTESI DI STIMA

L'ipotesi di stima dei periti, per sinteticità di rappresentazione, esula dalla realtà amministrativa e finanziaria della società proprietaria degli enti immobiliari in esame. Sono inoltre esclusi dalle stime e quindi da conteggiarsi a parte, tutti gli oneri (quali leasing, mutui, oneri di commercializzazione, etc...); sono inoltre esclusi dalle stime gli oneri connessi ad eventuali vincoli, oneri per ipoteche o per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, azioni giudiziarie, etc...

In merito agli enti immobiliari in esame, si chiarisce che la presente valutazione:

- è riferita a beni nello stato di fatto in cui si trovano, assunti - in ipotesi, ai fini della presente perizia - come regolari sotto il profilo catastale, urbanistico, autorizzativo, della destinazione d'uso, della provenienza, della titolarità e dei titoli di proprietà, etc... ed esenti da vincoli, servitù, limitazioni, da abusi od irregolarità edilizie;
- è eseguita nell'ipotesi che esista una piena corrispondenza fra i titoli abilitativi, edilizi e di conformità rilasciati dagli Enti competenti e lo stato di fatto.

In caso di alienazione delle unità immobiliari sarà opportuno - ove applicabile - dotarsi dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo 19/8/2005, n.192, come modificato dal Decreto Legislativo 29/12/2006, n.311 e dal Decreto Legge 25/6/2008, n. 112 convertito in legge 6/8/2008, n. 133 (oltre ad eventuali più stringenti normative regionali).

Si specifica che tale certificazione non è richiesta per le autorimesse ed i posti auto.

Inoltre sarà opportuno dotarsi - ove applicabile - della Relazione di Regolarità Edilizia, sottoscritta da un tecnico abilitato che certifichi la corrispondenza dei titoli abilitativi edilizi allo stato di fatto dei fabbricati (in altre parole: nessun abuso edilizio principale) e quindi attesti la piena commerciabilità del bene.

I sottoscritti sottolineano che costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente documento la "Relazione introduttiva alle perizie di stima" e tutti i connessi "Allegati" alle relazioni citate.

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

\*\*\*\*\*

Nel prosieguo della presente relazione i sottoscritti hanno sviluppato le considerazioni relative alla valutazione ed alle stime di valore degli enti immobiliari in esame, suddivise per capitoli in base agli indirizzi (un capitolo per ciascun sito / gruppo di beni immobiliari in esame).

**Enti immobiliari in TORINO - VIA DEL RIDOTTO N°8/A**

**- n° 18 box auto in diritto di superficie in sottosuolo, per la durata di 90 anni dal 27/7/2005, rinnovabili per altri 90 anni, soggetti a vincolo pertinenziale (ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della Legge 24/3/1989, n. 122)**

**TITOLARITA'**

I beni immobiliari oggetto di stima sono attualmente intestati:

- alla [REDACTED]
- quanto riguarda il diritto di superficie in sottosuolo;
- al Comune di TORINO per l'area.

**PROVENIENZA**

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti [REDACTED] per edificazione su terreno acquistato in diritto di superficie con atto di Convenzione edilizia a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino in data 27/7/2005, repertorio n. 42995/12688, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 2/8/2005 al numero 15797 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 3/8/2005 ai numeri 36150/21840 e successivo atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della Legge 24/3/1989 n. 122 (Legge Tognoli) a rogito stesso notaio in data 2/8/2005 repertorio n. 43008/12696, registrato a Torino 1 in data 4/8/2005 al numero 16217 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 6/8/2005 ai numeri 37061/22451.

**VINCOLO DI PERTINENZIALITA'**

Le autorimesse in esame sono gravate da vincolo di pertinenzialità ex Legge 24 marzo 1989, n. 122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale", detta "Legge Tognoli".

Si segnala inoltre che l'articolo 10 del Decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5 convertito in legge 4 aprile 2012, n. 35 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo", ha sostituito il comma 5 dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 come segue:

«5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli , ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione ».

### DATI AMMINISTRATIVI

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di Permesso di Costruire n. 46/c/2005 in data 19/9/2005. In data 9/10/2007, con provvedimento n. 284, è stato rilasciato dal Comune di Torino il certificato di agibilità di cui alla richiesta del giorno 8/2/2007, prot. n. 2007-2-1876.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame è stato depositato con atto a rogito notaio Felice Rossi di Torino in data 15/12/2006 repertorio n. 50591/16921, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 29/12/2006 al numero 27494.

### CONVENZIONE

Gli enti immobiliari in esame sono soggetti alle norme di cui alla convenzione a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 27/7/2005, repertorio n. 42995/12668, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 2/8/2005 al numero 15797.

### AGEVOLAZIONI FISCALI

Gli enti immobiliari in oggetto possono usufruire dell'agevolazione di cui all'articolo 2 comma 15 della Legge numero 350 del 24/12/2003 e articolo 1 comma 121 Legge 23/12/2005, n. 266.

### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

- Foglio 1125 numero 417 subalterno 7, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

- Foglio 1125 numero 417 subalterno 9, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

- Foglio 1125 numero 417 subalterno 10, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

- Foglio 1125 numero 417 subalterno 11, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

- Foglio 1125 numero 417 subalterno 33, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 16, euro 142,13;

<sup>140</sup> - Foglio 1125 numero 417 subalterno 34, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

- Foglio 1125 numero 417 subalterno 35, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- 112 Foglio 1125 numero 417 subalterno 39, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
- Foglio 1125 numero 417 subalterno 40, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 41, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 42, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 44, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 45, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 46, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 47, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 48, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 49, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;
  - Foglio 1125 numero 417 subalterno 50, Via del Ridotto n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, euro 133,25;

#### **DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI**

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo sono ubicate nel fabbricato interrato in Torino, Via del Ridotto 8/A (area ex "Zelli Gerboni") costituito da un solo piano interrato con rampa di accesso e due corpi di fabbrica emergenti fuori terra per i collegamenti pedonali verticali (vani scala) comprendente numero 68 (sessantotto) autorimesse, corsia di manovra e piccolo locale tecnico.

Trattasi di box siti al piano interrato (anno fine lavori 2006), dotati di serranda metallica basculante ad apertura manuale, corsia di accesso avente larghezza pari a circa 5,5 metri, con due cancelli principali di accesso ad apertura automatica comandabili a distanza (ad inizio ed a fine rampa); accesso agevole dal piano stradale.

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, SIGLE**

Nella seguente tabella sono riportati il nominativo di eventuali promissari, le tipologie edilizie, gli identificativi catastali, le sigle ed i millesimi che contraddistinguono le diverse unità immobiliari, come dichiarati dai rappresentanti della Committente.

nominativo promissario	tipologia	F.	n°	sub.	Sigla	Millesimi
LIBERO	box	1125	417	7	6	13,18
LIBERO	box	1125	417	9	8	13,18

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugigliando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	--

LIBERO	box	1125	417	10	9	13,18
LIBERO	box	1125	417	11	10	13,18
LIBERO	box	1125	417	33	33	14,06
LIBERO	box	1125	417	34	34	13,18
LIBERO	box	1125	417	35	35	13,18
LIBERO	box	1125	417	39	39	13,18
LIBERO	box	1125	417	40	40	13,18
LIBERO	box	1125	417	41	41	13,18
LIBERO	box	1125	417	42	42	13,18
LIBERO	box	1125	417	44	44	13,18
LIBERO	box	1125	417	45	45	13,18
LIBERO	box	1125	417	46	46	13,18
LIBERO	box	1125	417	47	47	13,18
LIBERO	box	1125	417	48	48	13,18
LIBERO	box	1125	417	49	49	13,18
LIBERO	box	1125	417	50	50	13,18

### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

<p>Giudizio sullo stato di conservazione e manutenzione generale</p>	<p>In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto di stima sono da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).</p>
--	--

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
BOX	1.400,00	1.800,00

In merito a tali dati emerografici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

### NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La valutazione del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati la sigla identificativa di ciascuna unità immobiliare, il prezzo di listino applicato dalla società, il costo di costruzione, trasmessi dai rappresentanti aziendali, oltre alle stime di valore minimo e massimo (determinate tramite applicazione di opportuni coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni, per tener conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti).

<b>BOX siti in TORINO - VIA DEL RIDOTTO N° 8/A</b>				
Identif.	Listino box finiti	Costo costruzione	stima valore unitario minimo	stima valore unitario massimo
	[€]		[€]	[€]
Sigla	[€]	[€]	[€]	[€]
6	22.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
8	22.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
9	22.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
10	22.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
33	23.000,00	23.696,99	14.000,00	18.000,00
34	23.000,00	22.213,83	14.000,00	18.000,00
35	23.000,00	22.213,83	14.000,00	18.000,00
39	23.000,00	22.213,83	14.000,00	18.000,00
40	23.000,00	22.213,83	14.000,00	18.000,00
41	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
42	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
44	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
45	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
46	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
47	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
48	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
49	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
50	23.000,00	22.213,82	14.000,00	18.000,00
<b>TOTALI</b> [€]	<b>410.000,00</b>	<b>401.331,97</b>	<b>Totale stima valore minimo più probabile</b> [€]	<b>Totale stima valore massimo più probabile</b> [€]

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mlink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	---

			€ 252.000,00	€ 324.000,00
Nota) situazione dell'inventuro aggiornata al 04-06-2012				
NOTA (1) = Intervento <u>caratterizzato da diritto di superficie</u> ; i box sono soggetti a vincoli (devono essere pertinenziali).				

**IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Torino 1, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012.

Gli enti immobiliari in esame sono risultati liberi da formalità pregiudizievoli.

\*\*\*\*\*

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)  
tel. cell. 380-42.54.618  
e-mail: quaservice@yahoo.it

Enti immobiliari in TORINO - VIA LAGRANGE N° 31

- n° 2 posti auto in autosilo

### DESCRIZIONE

Nel complesso immobiliare in Torino, Via Lagrange 31, edificato su terreno della superficie catastale di metri quadrati 1.130 distinto nella nuova mappa catastale governativa dei terreni al Foglio 1281 numero 159, con entrostanti fabbricati denominati:

- Fabbricato 1, composto da manica su Via Lagrange elevata a cinque piani fuori terra con un piano interrato, oltre a tre maniche interne prospicienti il cortile elevate a tre piani fuori terra con un piano interrato: le maniche sono servite ciascuna da una scala (scale A-B-C et D);
- Fabbricato 2, costituito da autosilo a sei piani interrati per complessivi 59 (cinquantanove) posti auto meccanizzati a mappa fissa, oltre a cabina di accesso sita al piano terreno, il tutto posto in parte sotto il cortile ed in parte sotto la manica di fabbricato servita dalla scala "B"; alle coerenze nel complesso: stabile di Via Lagrange n. 35, Via Lagrange, stabile di Via Lagrange n. 29 e stabile di Via Carlo Alberto n. 26;

e più precisamente nel Fabbricato 2 (autosilo interrato meccanizzato):

- al piano primo sotterraneo: il posto auto che risulta distinto con la sigla "P.A.6", distinto al Catasto dei Fabbricati come segue:
  - Foglio 1281 numero 159 subalterno 68 (già Foglio 196 numero 79 subalterno 68), Via Lagrange Giuseppe Luigi n. 31, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 12, euro 173,53;
- al piano sesto sotterraneo: il posto auto che risulta distinto con la sigla "P.A.58", distinto al Catasto dei Fabbricati come segue:
  - Foglio 1281 numero 159 subalterno 120 (già Foglio 196 numero 79 subalterno 120), Via Lagrange Giuseppe Luigi n. 31, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 12, euro 173,53.

### TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima sono di proprietà della

### PROVENIENZA

Atto a rogito notaio Giovanna IOLI in data 27/9/2005 repertorio 52055 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 15/10/2005 ai numeri 45865/28105.

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

### LIMITAZIONI DELL'UTILIZZO DEI POSTI AUTO IN AUTOSILO

Le autovetture parcheggiabili nell'autosilos meccanizzato, in funzione dei dati reperiti nella documentazione fornita in merito dai rappresentanti dell'Impresa, non dovranno superare le seguenti dimensioni:

- lunghezza tra l'asse ruote anteriore ed il fronte anteriore centimetri 110 (centodieci), tra l'asse ruote anteriore ed il fronte posteriore centimetri 435 (quattrocentotrentacinque), distanza minima fra gli assi ruote anteriore e posteriore centimetri 180 (centottanta), distanza interna fra le ruote dello stesso asse non inferiore a cm 103 (centotre);
- larghezza centimetri 210 (duecentodieci), compresi gli specchietti laterali;
- altezza centimetri 159 (centosessanta), compresi eventuali portapacchi e antenne.

Poichè l'autosilos in oggetto è dotato di impianto meccanico ed elettronico di parcheggio a mezzo del quale un traslo-elevatore preleva gli autoveicoli dal piano terreno per il loro deposito nei primi posti auto liberi ed ai fini della ottimizzazione dei tempi di funzionamento dell'impianto, le parti acquirenti, per sè ed aventi causa, dovranno acconsentire che i propri posti auto vengano utilizzati anche dai proprietari e/o conduttori dei restanti posti auto dell'autosilos.

### DATI AMMINISTRATIVI

La costruzione dell'immobile compendiate gli enti immobiliari in oggetto risulta iniziata in data anteriore all'1/9/1967.

Per la ristrutturazione del predetto Fabbricato 1 e per la costruzione dell'autosilos interrato sono state rilasciate dal Comune di Torino la concessione edilizia n. 506 in data 10/6/1991 (volturata alla "Lagrange 31 S.r.l." con concessione n. 20/V del 23/4/1992), la concessione in variante n. 523 in data 1/7/1992 (volturata alla "Lagrange 31 S.r.l." con concessione n. 35/V/95 del 16/10/1995), la concessione in variante n. 942 in data 27/12/1996, nonché la concessione in variante n. 321/97 in data 8/7/1997.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ed OSSERVANZA ad ATTI DIVERSI

Si richiamano espressamente i seguenti atti:

- atto di vendita di ragioni di comproprietà di muro di confine e costituzione di servitù a rogito notaio Felice ROSSI in data 6/6/1997, repertorio n. 40424, registrato a Torino il 23/6/1997 al numero 16305, con tutto quanto in esso contenuto e pattuito;
- regolamento di condominio e relativo atto di deposito a rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI in data 8/9/1997, repertorio 35685, registrato a Torino il 24/9/1997 al numero 24635;
- atto di divisione a rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI in data 15/9/1997, repertorio 35708, registrato a Torino il 6/10/1997 al numero 24218.

### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati comunicati inizialmente dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- Foglio 1281 numero 159 subalterno 68, Via Lagrange Giuseppe Luigi n. 31, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 12, euro 173,53;

- Foglio 1281 numero 159 subalterno 120, Via Lagrange Giuseppe Luigi n. 31, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 12, euro 173,53.

### DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo sono ubicate nel fabbricato interrato in Torino, Via Lagrange 31.

Trattasi di due posti auto in autosilos, siti nel centro della Città, con accesso dal piano stradale, posti all'interno del cortile, portone principale di ingresso ad apertura automatica comandabile a distanza.

L'accesso al parcheggio è agevole, in quanto avviene attraverso un cortile/piazzetta interna al palazzo (ad accesso riservato) che ospita il parcheggio stesso.

### STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE.

Nella seguente tabella sono riportati i nominativi di eventuali promissari o di eventuali conduttori, le tipologie edilizie, il piano, gli identificativi catastali che contraddistinguono le diverse unità immobiliari, fornite dai rappresentanti della Committente.

POSTI AUTO in AUTO-SILOS - TORINO VIA LAGRANGE N° 31									
Nominativo promissario	Nominativo conduttore	tipologia	piano	Dati catastali					
				F.	n°	sub.	cat.	cl.	mq
LIBERO	//	p.a. in autosilos	S1	1281	159	68	C/6	9	12
LIBERO	//	p.a. in autosilos	S6	1281	159	120	C/6	9	12

Nota: situazione dell'inventuto aggiornata al 04-06-2012

### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

Giudizio sullo stato di conservazione e manutenzione generale	In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto di stima sono da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).
---	---

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]
-----------	--------------------------

dott. arch. geom. GUIDO <b>FUGIGLANDO</b> libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28 E-mail: fugiglando@mlink.it	<b>Studio Ing. RENI</b> Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it
--	--

	Min	Max
BOX	3.300,00	3.800,00

In merito a tali dati emerografici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

**NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE**

La stima del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati i nominativi di eventuali promissari, la tipologia edilizia, il piano, il costo di costruzione, il prezzo di listino applicato dall'Impresa, per ciascuna unità immobiliare in esame, indicati dai rappresentanti aziendali, oltre alle stime di valore minimo e massimo (determinate tramite applicazione di opportuni coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni, per tener conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti).

POSTI AUTO IN AUTO-SILOS - TORINO VIA LAGRANGE N° 31								
nominativo promiss.	tipologia	piano	Costo costruz.	Listino box finito	Percent. riduz. massima	stima valore minimo più probabile	Percent. riduzione minima	stima valore massimo
			[€]			[€]		[€]
LIBERO	p.a. in autosilos	S1	36.631,60	20.000,00	80 %	16.000,00	90 %	18.000,00
LIBERO	p.a. in autosilos	S6	36.631,60	20.000,00	80 %	16.000,00	90 %	18.000,00
Totale [€]			73.263,20	40.000,00	Totale stima valore minimo più probabile [€]	32.000,00	Totale stima valore massimo più probabile [€]	36.000,00

Nota: situazione dell'inventurato aggiornata al 04-06-2012



dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

Nota bene: per le unità immobiliari indicate dai rappresentanti aziendali come "Libere", ossia senza preliminare di vendita, l'Impresa ha fornito ai sottoscritti gli importi desunti da contratti preliminari di vendita di altre unità site nel medesimo fabbricato, che sono stati riportati dagli scriventi nella colonna "Listino" della tabella e che poi sono stati rimodulati ed abbattuti, per tener conto delle ipotesi di valutazione espresse nella presente relazione.

Per quanto riguarda le valutazioni, gli scriventi hanno ritenuto di procedere ad un abbattimento compreso tra il 10% ed il 20% del prezzo di listino, in considerazione della tipologia dei beni (posti auto in autosilo) che risultano attualmente poco richiesti sul mercato.

### IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

**Ipoteca giudiziale** di € 200.000,00 iscritta in data 01/08/2012 ai numeri 25661/3398

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo di € 169.317,47 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 11/6/2012 repertorio 7648/2012.

Tale formalità colpisce tra l'altro le unità immobiliari in Torino, Via Lagrange 31, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 1281 numero 159 subalterni 68 e 120

\*\*\*\*\*

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)  
tel. cell. 380-42.54.618  
e-mail: quaservice@yahoo.it

**Enti immobiliari in TORINO - VIA BELLEZIA 5/D/G**

**- n° 20 posti auto in autosilo**

### OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima i seguenti enti immobiliari in TORINO, nell'autosilos meccanizzato con accesso da Via Bellezia n. 5/G:

- al terzo piano interrato:
  - tre posti auto contigui distinti con le sigle "54", "55" et "56";
- al quinto piano interrato:
  - due posti auto distinti con le sigle "92" et "96";
- al sesto piano interrato:
  - quattordici posti auto distinti con le sigle "101", "102", "103", "104", "105", "106", "107", "108", "109", "110", "111", "112", "113" et "114".

Si rende inoltre noto che l'Impresa ha dichiarato di aver stipulato:

- un preliminare con [redacted] per la vendita del posto auto distinto con la sigla "99", sito al sesto piano interrato.

### TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima sono di proprietà della [redacted]

### PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti [redacted] in virtù dei seguenti titoli:

- a) - per quanto riguarda i posti auto distinti con i numeri "54", "55", "56", "92" et "96":
  - atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 12/7/1999 repertorio 37726/10143 registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 22/7/1999 al n. 24305.
- b) - per quanto riguarda i posti auto distinti con i numeri "99", "101", "102", "103", "104", "105", "106", "107", "108", "109", "110", "111", "112", "113" et "114":
  - atto a rogito notaio Felice Rossi in data 27/12/2004 repertorio 49124/16044 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 11/1/2005 al n. 293.

### LIMITAZIONI DELL'UTILIZZO DEI POSTI AUTO IN AUTOSILO

Le autovetture parcheggiabili nell'autosilos meccanizzato, in funzione dei dati reperiti nella documentazione fornita in merito dai rappresentanti dell'Impresa, non dovranno superare le seguenti dimensioni:

- lunghezza tra l'asse ruote anteriore ed il fronte anteriore centimetri 110 (centodieci), tra l'asse ruote anteriore ed il fronte posteriore centimetri 425 (quattrocentoventicinque),

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

distanza minima fra gli assi ruote anteriore e posteriore centimetri 180 (centottanta),  
nonchè distanza minima interna tra le ruote dello stesso asse centimetri 103 (centotre);

- larghezza centimetri 205 (duecentocinque), compresi gli specchietti laterali;
- altezza centimetri 160 (centosessanta), compresi eventuali portapacchi e antenne.

Si dà atto che negli atti di vendita già stipulati in precedenza relativi ad altri posti auto siti nell'autosilo le parti acquirenti hanno manlevato espressamente la società venditrice da ogni responsabilità in merito al mancato uso dei posti auto ed al conseguente mancato uso delle autovetture che possa verificarsi qualora il funzionamento del meccanismo trasloelevatore subisca delle fermate per rotture, per esigenze manutentive o per mancanza di energia elettrica.

Poichè l'autosilos in oggetto è dotato di impianto meccanico ed elettronico di parcheggio a mezzo del quale un traslo-elevatore preleva gli autoveicoli dal piano terreno per il loro deposito nei primi posti auto liberi ed ai fini della ottimizzazione dei tempi di funzionamento dell'impianto, le parti acquirenti, per sè ed aventi causa, dovranno acconsentire che i propri posti auto vengano utilizzati anche dai proprietari e/o conduttori dei restanti posti auto dell'autosilos.

#### DATI AMMINISTRATIVI

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù delle concessioni edilizie n. 325/93 in data 7/5/1993, n. 55/94 in data 14/2/1994, n. 143/94 in data 16/3/1994, n. 691 in data 29/11/1995, n. 108/96 in data 14/3/1996, n. 471/96 in data 7/6/1996, n. 198/97 in data 27/5/1997, n. 357/97 in data 21/7/1997, n. 688/97 in data 17/12/1997, n. 40/98 in data 30/1/1998 e n. 238/98 in data 2/4/1998.

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame e la regolamentazione di rapporti concernente l'intero complesso immobiliare è stato depositato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Felice ROSSI in data 16/12/1998, repertorio n. 42417, registrata a Torino - Atti Privati il 30/12/1998 al numero 8667.

#### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

- Foglio 1245 numero 117 subalterno 90, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 93, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 94, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 95, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 96, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- Foglio 1245 numero 117 subalterno 97, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 98, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 100, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 101, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 102, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 103, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 104, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 105, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 106, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 107, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 118, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S5, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 122, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S5, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 158, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 159, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03;
- Foglio 1245 numero 117 subalterno 160, Via Bellezia Gian Francesco n. 5G, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, metri quadrati 11, rendita catastale euro 117,03.

#### STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI

Nella seguente tabella sono riportati i nominativi di promissari ove presenti, le tipologie edilizie che contraddistinguono le diverse unità immobiliari, gli identificativi catastali attuali e precedenti indicati dai rappresentanti della Committente.

Nominativo promissario	Tipologia	dati catastali "attuali"			dati catastali "precedenti"		
		F.	n°	sub.	F.	n°	sub.
[REDACTED]	p.a. in autosilos	1245	117	90	210	127	90
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	160	210	127	160

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	159	210	127	159
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	158	210	127	158
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	122	210	127	122
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	118	210	127	118
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	93	210	127	93
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	94	210	127	94
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	95	210	127	95
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	96	210	127	96
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	97	210	127	97
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	98	210	127	98
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	107	210	127	107
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	106	210	127	106
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	105	210	127	105
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	104	210	127	104
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	103	210	127	103
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	102	210	127	102
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	101	210	127	101
LIBERO	p.a. in autosilos	1245	117	100	210	127	100

### **DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI**

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo sono ubicate nel complesso in Torino, Via Garibaldi n. 18, Via Bellezia n. 5 e Via Corte d'Appello n. 7, costituito da terreno con entrostanti fabbricati a più piani fuori terra e piano sotterraneo, oltre ad autosilos meccanizzato a più piani interrati.

Più precisamente le unità in esame sono ubicate nell'autosilo, sito nel centro della Città, con accesso dal piano stradale, portone principale di ingresso ad apertura automatica comandabile a distanza; l'accesso al parcheggio nelle ore di traffico di punta potrebbe creare disagi, tenuto conto della carreggiata ristretta tipica del centro storico cittadino. Sono stati segnalati tempi di attesa un po' lunghi (da alcuni utenti del sito, intervistati in occasione del sopralluogo da parte dei sottoscritti), specie nel caso in cui si verificchi la presenza di due o più automobili in attesa.

### **GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO**

Giudizio sullo stato di conservazione e manutenzione generale	In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale dei beni sono da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso
---	--

dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28 E-mail: fugiglando@mclink.it	<b>Studio Ing. RENI</b> Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it
--	--

nella presente relazione).

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]	
	Min	Max
BOX	3.500,00	3.900,00

In merito a tali dati emero grafici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

**NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE**

La stima del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati la tipologia edilizia, la sigla identificativa, il subalterno catastale, il prezzo di listino ed il costo di costruzione di ciascuna unità (entrambi indicati dai rappresentanti dell'Impresa), oltre alle stime del valore più probabile minimo e massimo (determinate tramite applicazione di opportuni coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni, per tener conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti).

STIMA PIU' PROBABILE - VIA BELLEZIA - POSTI AUTO IN AUTOSILOS								
Tipologia	Unità imm.	rif. catastale	Prezzo listino	Costo	Percent. riduzione massima [%]	stima valore minimo più probabile	Percent. riduzione minima [%]	stima valore massimo più probabile
	sigla	sub	finito	costruzione		€		€
			[€]	[€]		[€]		[€]
p.a. in autosilos	99	90	30.000,00	31.491,32	100%	30.000,00	100%	30.000,00

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

p.a. in autosilos	54	160	15.000,00	31.310,20	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	55	159	15.000,00	31.310,20	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	56	158	15.000,00	31.310,20	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	92	122	15.000,00	31.310,20	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	96	118	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	101	93	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	102	94	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	103	95	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	104	96	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	105	97	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	106	98	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	107	107	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	108	106	15.000,00	31.491,32	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	109	105	15.000,00	31.491,31	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	110	104	15.000,00	31.491,31	80%	12.000,00	90%	13.500,00

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mlink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	--

p.a. in autosilos	111	103	15.000,00	31.491,31	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	112	102	15.000,00	31.491,31	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	113	101	15.000,00	31.491,31	80%	12.000,00	90%	13.500,00
p.a. in autosilos	114	100	15.000,00	31.491,31	80%	12.000,00	90%	13.500,00

Per quanto riguarda le valutazioni, si è ritenuto opportuno non modificare il prezzo risultante dal contratto preliminare [redacted], mentre per le altre unità immobiliari si proceduto ad un abbattimento compreso tra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo di listino, posto che il listino era già stato in precedenza abbattuto dall'Impresa.

	Totale stima valore minimo più probabile	258.000,00	Totale stima valore massimo più probabile	286.500,00
	[€]		[€]	
	Totale stima valore minimo più probabile opportunamente arrotondato	258.000,00	Totale stima valore minimo più probabile opportunamente arrotondato	286.000,00
	[€]		[€]	

### IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Torino<sup>1</sup>, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

**Ipoteca volontaria di Lire 3.900.000.000 iscritta in data 26-02-1999 ai numeri 6119/1533**  
a favore

[redacted]

contro

[redacted] ede in Torino

derivante da atto di mutuo a rogito notaio Felice Rossi in data 19-02-1999 repertorio 42629, successivamente frazionato con atto a rogito notaio Felice Rossi in data 04-06-1999 repertorio 43026 annotato in data 12-02-2000 ai numeri 4619/803.

Tale formalità colpisce le unità immobiliari in Torino, via Bellezia 5/D, Foglio 210 numero 127

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

subalterni 158-159-160 (ora Foglio 1245 numero 117 subalterni 158-159-160).

\*\*\*\*\*

Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta in data 01/08/2012 ai numeri 25661/3398

a favore

contro

derivante da decreto ingiuntivo di € 169.317,47 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 11/6/2012 repertorio 7648/2012.

Tale formalità colpisce diverse unità immobiliari, tra cui quella in Torino, Via Bellezia 5G, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 1245 numero 117 subalterno 122.

\*\*\*\*\*

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---	--

Enti immobiliari in TORINO - VIA CORTE D'APPELLO n° 7/9

- n° 2 negozi

**OGGETTO DELLA STIMA**

Formano oggetto della presente stima i seguenti enti immobiliari:

- nel complesso sito in Torino, Via Garibaldi n. 18, Via Bellezia n.ri 5-5/G e Via Corte d'Appello n. 7, costituito da terreno con entrostanti fabbricati a più piani fuori terra e piano sotterraneo, oltre ad autosilos meccanizzato a più piani interrati, e più precisamente, con riferimento alle piante dei relativi piani contenute nei disegni allegati ai regolamenti di condominio dei rispettivi fabbricati, depositati con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Felice ROSSI in data 16/12/1998, repertorio 42417, registrata a Torino - Atti Privati il 30/12/1998:

- nel fabbricato di Via Corte d'Appello n. 7:

- unità immobiliare ad uso negozio con fronte su Via Corte d'Appello distinta con la sigla "PT3" articolantesi ai piani terreno ed interrato tra loro collegati da scala interna, composta da un locale con retro al piano terreno e da magazzino e servizio al piano interrato; coerenti al piano terreno: Via Corte d'Appello, galleria pedonale, cortile ed unità "PT2"; coerenti al piano interrato: sottosuolo cortile, magazzino "PT4" e corridoio comune a due lati.

Detti enti immobiliari sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1245 numero 378 subalterno 3 (già Foglio 210 numero 117 subalterno 10), Via Corte d'Appello 7, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, metri quadrati 40, rendita catastale euro 2.117,47;
- unità immobiliare ad uso negozio con fronte su Via Corte d'Appello distinta con la sigla "PT1" articolantesi ai piani terreno e sotterraneo tra loro collegati da scala interna, composta da due locali ed accessori al piano terreno e da locale magazzino ed accessori al piano sotterraneo; coerenti al piano terreno: Via Corte d'Appello, androne carraio, cortile comune, atrio e locale comune al condominio ed altro stabile; coerenti al piano sotterraneo: altro stabile, sottosuolo di Via Corte d'Appello, locali "2A3" e "1A6" e terrapieno.

Detti enti immobiliari sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1245 numero 378 subalterno 1 (già Foglio 210 numero 117 subalterno 1), Via Corte d'Appello 7, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, metri quadrati 72, rendita catastale euro 3.275,99.

**TITOLARITA'**

I beni immobiliari oggetto di stima sono di proprietà della

[REDACTED]

**PROVENIENZA**

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso negozio distinta con la sigla "PT3":

[REDACTED] to-Lagrange-Bellezia-Appello-Pavone-Bogino-Planezza) DEF 31.12.12.doc

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 12/7/1999 repertorio 37726/10143 registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 22/7/1999 al n. 24305.

- per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso negozio distinta con la sigla "PT1":

atto a rogito notaio Felice Rossi in data 27/12/2004 repertorio 49124/16044 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 11/1/2005 al n. 293.

### DATI AMMINISTRATIVI

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in data anteriore al 1/9/1967.

Per il restauro e risanamento conservativo dell'intero complesso immobiliare nonché per la realizzazione dell'autosilos sono state rilasciate dal Comune di Torino le concessioni edilizie n. 325/93 in data 7/5/1993, n. 55/94 in data 14/2/1994, n. 143/94 in data 16/3/1994, n. 691 in data 29/11/1995, n. 108/96 in data 14/3/1996, n. 471/96 in data 7/6/1996, n. 198/97 in data 27/5/1997, n. 357/97 in data 21/7/1997, n. 688/97 in data 17/12/1997, n. 40/98 in data 30/1/1998 e n. 238/98 in data 2/4/1998.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

I regolamenti di condominio del complesso immobiliare in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame sono stati depositati con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Felice ROSSI in data 16/12/1998, repertorio 42417, registrata a Torino - Atti Privati il 30/12/1998.

Viene inoltre espressamente richiamato l'atto di costituzione di consorzio a rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI in data 17/11/1997, repertorio 35893, registrato a Torino il 21/11/1997 al numero 30826.

### VINCOLO STORICO-ARTISTICO

La Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Torino con note del 14/9/1987 e del 23/10/1987 ha comunicato che il fabbricato di Via Garibaldi 18 è sottoposto a vincolo storico-artistico ex articolo 4 della Legge 1/6/1939 n. 1089 ed ha provveduto a specificare la natura e gli ambiti del vincolo storico ed artistico e che pertanto il presente atto è soggetto alle disposizioni contenute nella legge medesima.

Si segnala che era stato richiesto dalla società [REDACTED], dante causa [REDACTED] il contributo dello Stato per le opere di conservazione dello stabile in oggetto.

La stessa società si era riservata il diritto, al momento della vendita, di incassare detti contributi, e che nel citato atto di provenienza erano state riportate le seguenti clausole:

"- che per la concessione di tali contributi dovranno essere stipulate apposite convenzioni, ai sensi dell'articolo 3 della Legge 21/12/1961 n. 1552 e/o di eventuali altre leggi emanate od emanande, nelle quali dovranno essere stabilite modalità circa l'accessibilità e visitabilità al pubblico delle parti di stabile sottoposte al vincolo;

- che essa parte venditrice si riserva pertanto il diritto, escluso dalle presenti vendite, di stipulare le convenzioni di cui sopra nei termini che saranno richiesti dalle competenti autorità ed i condòmini dello stabile saranno tenuti all'osservanza di dette convenzioni e subentreranno alla parte venditrice in tutti gli obblighi che saranno imposti dalle convenzioni medesime".

### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

Detti enti immobiliari sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- unità immobiliare ad uso negozio distinta con la sigla "PT3"  
- Foglio 1245 numero 378 subalterno 3 (già Foglio 210 numero 117 subalterno 10), Via Corte d'Appello 7, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, metri quadrati 40, rendita catastale euro 2.117,47;
- unità immobiliare ad uso negozio distinta con la sigla "PT1"  
- Foglio 1245 numero 378 subalterno 1 (già Foglio 210 numero 117 subalterno 1), Via Corte d'Appello 7, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, metri quadrati 72, rendita catastale euro 3.275,99.

### CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

Trattasi di locali commerciali siti nel centro storico della Città, al piano terra, con accesso dal piano stradale attraverso il marciapiede; il locale principale è dotato di una porta vetrata e di una vetrina prospiciente la strada; si segnala la presenza di un secondo ingresso, dal retro dell'unità immobiliare; la pavimentazione del piano terreno è realizzata in piastrelle, si segnala la presenza di ventilconvettori marca Galletti, di caldaia murale marca Lamborghini; assenti i corpi illuminanti, da verificare la funzionalità e la conformità degli impianti; inoltre esiste un piano interrato, dotato di servizi igienici; i locali risultano essere sfiti da anni.

### STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE

Nella seguente tabella sono riportati gli eventuali nominativi di promissari o locatari, la presenza di edilizia libera o convenzionata che contraddistinguono le diverse unità immobiliari, la tipologia edilizia, gli identificativi catastali indicati dai rappresentanti della Committente.

NEGOZI - TORINO VIA CORTE D'APPELLO 7/B - 7/BIS											
Nominativo promissario	Libera Convenz.	Tipologia	dati catastali "attuali"			dati catastali "superati"			cat	cl	mq
			F.	n°	sub.	F.	n°	sub.			
LIBERO	L	Negozio	1245	378	1	210	117	1	C/1	10	72
LIBERO	L	Negozio	1245	378	3	210	117	10	C/1	11	40

Nota: situazione dell'inventuto aggiornata al 04-06-2012

### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

Giudizio sullo stato di conservazione e manutenzione generale	In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto di stima sono da considerarsi discreti
---	---

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

(in relazione a quanto espresso nella presente relazione).

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]	
	Min	Max
NEGOZI	2.700,00	3.700,00

In merito a tali dati emerografici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

### NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La valutazione del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati la sigla identificativa di ciascuna unità, il piano, la superficie commerciale, il prezzo di listino applicato dalla società, il costo di costruzione (indicati dai rappresentanti aziendali).

Unità imm.ri VIA CORTE D'APPELLO (NEGOZI)		Sup. comm. [mq]	Prezzo listino finito	Costo costruz.
Sigla	Piano	[mq]	[€]	[€]
PT1	T-S1	118	230.000,00	269.588,45
PT3	T	76	156.000,00	144.427,17
TOTALI [€]			386.000,00	414.015,62

Gli scriventi in particolare segnalano che, tenuto conto dei fattori che influiscono negativamente sulla valutazione degli enti immobiliari in esame (quali ad esempio lo stato di conservazione e di manutenzione dei locali e degli impianti fissi, la presumibile necessità di eseguire opere onerose di messa a norma della parte impiantistica, etc...) è stato deciso di applicare coefficienti di riduzione (rispetto ai valori di mercato indicati dall'O.M.I.), quantificabili come segue:

- valore unitario minimo rettificato:

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mcmlink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	---

ottenuto dal seguente calcolo: valore unitario minimo O.M.I. 2.700,00 [€/mq] x 0,55 [coefficiente riduzione valore] = 1.485,00 [€/mq];

- valore unitario massimo rettificato:

ottenuto dal seguente calcolo: valore unitario massimo O.M.I. 3.700,00 [€/mq] x 0,52 [coefficiente riduzione valore] = 1.924,00 [€/mq], arrotondabile a 1.920,00 [€/mq].

Ne consegue che, nelle ipotesi considerate, i sottoscritti hanno riportato di seguito, per ciascuna unità immobiliare in esame, le stime di valore minimo e massimo (che tengono conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti) ottenuto moltiplicando i valori unitari rettificati per le superfici commerciali, come segue:

- unità immobiliare PT1:
  - stima più probabile valore minimo = sup. comm. mq 118 x 1.485,00 [€/mq] = 175.230,00 [€];
  - stima più probabile valore massimo = sup. comm. mq 118 x 1.920,00 [€/mq] = 226.560,00 [€].
- unità immobiliare PT3:
  - stima più probabile valore minimo = sup. comm. mq 76 x 1.485,00 [€/mq] = 112.860,00 [€];
  - stima più probabile valore massimo = sup. comm. mq 76 x 1.920,00 [€/mq] = 145.920,00 [€].

Ne consegue che, con le debite approssimazioni, le stime espresse dai sottoscritti saranno le seguenti:

<p>Totale stima valore minimo più probabile (unità PT1 + PT3)</p> <p>[€]</p>	<p>288.000,00</p>	<p>Totale stima valore massimo più probabile (unità PT1 + PT3)</p> <p>[€]</p>	<p>372.000,00</p>
--	-------------------	---	-------------------

### IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

Ipoteca volontaria di lire 17.100.000.000 iscritta in data 17-03-1995 ai numeri 6754/1312

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da atto di mutuo a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 15-03-1995 repertorio 32882 registrato a Torino il 24/3/1995 al numero 8686, successivamente frazionato con atto a rogito notaio Felice Rossi in data 16-06-1997 repertorio 40449 registrato a Torino il 20/6/1997 al numero 16609 ed annotato in data 16-09-1997 ai numeri 22398/3148.

Tale formalità colpisce le unità immobiliari in Torino, via Corte d'Appello, Foglio 1245 numero 378

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

subalterno 1 (già Foglio 210 numero 117 subalterno 1) e Foglio 1245 numero 378 subalterno 3 (già Foglio 210 numero 117 subalterno 3), in base al quale l'unità PT3 costituisce il lotto 3.

\*\*\*\*\*

Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta in data 01/08/2012 ai numeri 25661/3398

a favore

contro

derivante da decreto ingiuntivo di € 169.317,47 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 11/6/2012 repertorio 7648/2012.

Tale formalità colpisce diverse unità immobiliari, tra cui quella in Torino, Via Corte d'Appello 7, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 1245 numero 378 subalterni 1 e 3.

\*\*\*\*\*

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@melink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

**Enti immobiliari in TORINO - VIA PAVONE n° 3/C**

**- n° 1 negozio**

### OGGETTO

In Torino, Via Pavone 3/C:

- al piano terreno, locale ad uso negozio con annesso servizio.

### DESCRIZIONE

In Torino, nello stabile contraddistinto con i civici numeri 1-1/E-3-3/C-3/E di via Pavone e 12 - 12/E di via Boccardo, eretto su terreno della superficie di mq 1.576, distinto nella nuova mappa catastale governativa dei terreni in scala 1:1000 al Foglio 1126 numero 598 (già n. 466), elevato a sei piani fuori terra, oltre ad un primo piano interrato destinato a cantine, locali comuni ed autorimesse private ed un secondo piano interrato destinato ad autorimesse private, e più precisamente, con ingresso da Via Pavone n. 3/C:

- al piano terreno (1° fuori terra) unità immobiliare a destinazione commerciale composta da un ampio locale con servizi, quale risulta distinto con la lettera "R0" nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

### TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima sono di proprietà dell' [REDACTED]

### PROVENIENZA

Il terreno su cui è stato edificato lo stabile nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto pervenne alla [REDACTED] unitamente alle sovrastanti preesistenti costruzioni poi demolite, in forza di atto a rogito notaio Mario MAZZOLA in data 29/12/1999 repertorio n. 107087/26244, registrato a Torino il 17/1/2000 al numero 393.

### DATI AMMINISTRATIVI

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in base alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Torino in data 14/5/2001 n. 28/cc/2001 e in data 20/9/2002 n. 67/cc/2002.

Per talune opere in variante alla sopracitata concessione edilizia n. 28/2001 è stata presentata al Sindaco del Comune di Torino denuncia di inizio attività ai sensi del citato D.P.R. n. 380/2001 in data 21/7/2003 (prot. n. 2003-9-10191), relativamente alla quale è stata presentata dichiarazione di conformità e fine lavori in data 25/7/2003.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile è stato depositato con scrittura privata autenticata dal notaio Flavia PESCE MATTIOLI in data 22/3/2005 repertorio 47780/12570 registrato all'Agenzia delle

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---	--

Entrate di Torino e trascritto l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 6/4/2005 ai numeri 13961/8443.

### CONVENZIONE

Si richiama espressamente la convenzione edilizia a rogito notaio Mario MAZZOLA in data 5/11/1999, repertorio n. 106775, registrata a Torino il 27/11/1999 al numero 60021.

### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, sono risultati essere i seguenti:

- Foglio 1126 numero 598 subalterno 42, Via Pavone 3/C, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 121, rendita catastale euro 2.280,93.

### CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

Trattasi di locale commerciale sito in una zona semi-periferica della Città, al piano terra, con accesso frontale tramite porta vetrata dal piano strada (vi sono due ampie vetrate in telaio metallico e vetro-camera sul fronte strada); si segnala la presenza di un accesso secondario, tramite porte-vetrate, attraverso il cortile interno del fabbricato ove ha sede l'unità immobiliare (dotato di portone carraio ad apertura automatica comandabile a distanza).

I locali sono pavimentati in piastrelle, dotati di impianto elettrico, pulsantiera Bticino, ventilconvettori a basamento/a parete; controsoffitto con illuminazione a neon; locale posteriore con servizi igienici (bagno con wc, lavabo, bidet ed avan-bagno con radiatore); si segnala che il locale non è mai stato locato, risulta essere situato in una via di scarso traffico sia pedonale che veicolare.

### STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE

Nella seguente tabella sono riportati il nominativo di eventuali promissari, le tipologie edilizie, il piano, gli identificativi catastali, la sigla, i millesimi, la superficie commerciale, dati che contraddistinguono l'unità immobiliare in esame, indicati dai rappresentanti della Committente.

NEGOZIO IN TORINO - VIA PAVONE N° 3/C											
nominat. promiss.	Tipologia	piano	Dati catastali						unità immobiliari		Sup. comm. [mq]
			Foglio	n°	sub.	cat.	cl.	mq	Sigla	Mill.mi	
Libero	Negozio	T	1126	598	42	C/1	4	121	R0	34,86	146,60

Nota: situazione dell'inventuro aggiornato al 04-06-2012

### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

Giudizio sullo stato di conservazione e manutenzione	In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle
--	---

dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28 E-mail: fugiglando@mclink.it	<b>Studio Ing. RENI</b> Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it
--	--

generale	caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità immobiliare oggetto di stima sono da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).
----------	--

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
NEGOZI	1.100,00	1.400,00

In merito a tali dati emerografici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

### NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La valutazione del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguenti tabelle sono riportati, rispettivamente:

- il prezzo di listino applicato dall'Impresa ed il costo di costruzione (indicati dai rappresentanti aziendali);

NEGOZIO IN TORINO - VIA PAVONE N° 3/C		
Tipologia	Listino finito [€]	Costo costruzione [€]
Negozio	200.000,00	209.194,68
Nota) situazione dell'inventario al 04-06-2012		

- le stime di valore minimo e massimo (determinate tramite applicazione di opportuni valori unitari minimo e massimo, per tener conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti):

U.M.	quantità	Stima valore unitario minimo [€/caduno]	descrizione	Totale [€]
mq	147,00	1.000,00	negozio	147.000,00

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

Totale stima valore minimo più probabile [€]

147.000,00

U.M.	quantità	Stima valore unitario massimo [€/caduno]	descrizione	Totale [€]
mq	147,00	1.300,00	negozio	191.100,00
Totale stima valore massimo più probabile [€]				191.100,00

### IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

**Ipoteca volontaria di € 5.133.822,54** iscritta in data 06-03-2002 ai numeri 10330/2007

a favore

contro

derivante da atto di mutuo a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 28-02-2002 repertorio 40444.

Tale formalità colpisce le unità immobiliari in Torino, via Pavone, Foglio 1126 numero 598 subalterno 42, insistente su terreno già distinto al Catasto Terreni al Foglio 1126 numero 466.

\*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale di € 200.000,00** iscritta in data 01/08/2012 ai numeri 25661/3398

a favore

Campo (TO), codice fiscal

contro

derivante da decreto ingiuntivo di € 169.317,47 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 11/6/2012 repertorio 7648/2012.

Tale formalità colpisce diverse unità immobiliari, tra cui quella in Torino, Via Pavone 3/C, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 1126 numero 598 subalterno 42.

\*\*\*\*\*

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

**Enti immobiliari in TORINO - VIA BOGINO 11**

**- n° 6 posti auto in autosilo**

### OGGETTO

in Torino, Via Bogino numeri 7-9-11, nell'immobile costituito da terreno distinto nella vecchia mappa terreni (scala 1:750) al Foglio 213 mappali 8-12-84 parte e nella nuova mappa terreni (scala 1:1000) al Foglio 1280 mappali 62 e 63 parte, con entrostanti fabbricati denominati:

- Fabbricato 1, con accesso dal civico numero 9 di Via Bogino, composto da due corpi, di cui uno con accesso dalle scale A-B et C risultante da restauro e risanamento conservativo costituito da otto livelli oltre al piano terreno ed un piano interrato, più parziale infernotti, e l'altro con accesso dalla scala D di nuova costruzione, costituito da due livelli oltre al piano terreno;

- Fabbricato 2, costituito da fabbricato a sei piani interrati di cui il primo destinato a box, oltre a locali tecnici, uscite di sicurezza pedonali e quattro piattaforme di accesso alla parte meccanizzata, e gli altri cinque piani a destinazione posti auto meccanizzati, il tutto con passo carraio in entrata dal civico numero 11 di Via Bogino e passo carraio in uscita dal civico numero 7 di Via Bogino;

e più precisamente formano oggetto della stima i posti auto siti nel Fabbricato 2 (autosilos meccanizzato) distinti con le sigle G34-G35-G52-G60-G63-G72.

### TITOLARITA'

Gli enti immobiliari oggetto di stima sono attualmente intestati alla

### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

- Foglio 1280 numero 63 subalterno 25, Via Bogino Conte Giambattista n. 11, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 13, euro 187,99;
- Foglio 1280 numero 63 subalterno 26, Via Bogino Conte Giambattista n. 11, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 13, euro 187,99;
- Foglio 1280 numero 63 subalterno 35, Via Bogino Conte Giambattista n. 11, piano S4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 13, euro 187,99;
- Foglio 1280 numero 63 subalterno 44, Via Bogino Conte Giambattista n. 11, piano S4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 13, euro 187,99;
- Foglio 1280 numero 62 subalterno 136, Via Bogino Conte Giambattista n. 11, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 13, euro 187,99;

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- Foglio 1280 numero 62 subalterno 144, Via Bogino Conte Giambattista n. 11, piano S4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 13, euro 187,99

In particolare i sottoscritti sottolineano, per una migliore comprensione dei contenuti, quanto segue:

sigla	Dati catastali "AGGIORNATI"			Dati catastali "PRECEDENTI OBSOLETI"		
	F.	n°	sub.	F.	n°	sub.
G34	1280	63	25	213	13	25
G35	1280	63	26	213	13	26
G52	1280	63	35	213	13	35
G60	1280	63	44	213	13	44
G63	1280	62	136	213	9	136
G72	1280	62	144	213	9	144

#### PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti [redacted] in virtù di atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 27/9/2004, repertorio 42421, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 8/10/2004 al numero 101939.

#### PROVVEDIMENTO DI TUTELA

Si segnala che gli enti immobiliari identificati al Foglio 213 numero 9 subalterno 136 (ora Foglio 1280 numero 62 subalterno 136) e al Foglio 213 numero 9 subalterno 144 (ora Foglio 1280 numero 62 subalterno 144), con Decreto ministeriale in data 26-02-2000 sono stati sottoposti a vincolo ai sensi del Decreto legislativo 29-10-1999 n° 490, che rinnova il precedente provvedimento ex Legge 1089/1939 in data 14-11-1946 e trascritto 108-01-1947 ai numeri 345/289.

Tale vincolo risulta trascritto in data 19-11-2003 ai numeri 57211/37749.

Si dà tuttavia atto che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino, con lettera in data 17/6/2002 prot. 11316, ha dichiarato che non può essere sottoposto a vincolo l'autosilo.

#### DATI AMMINISTRATIVI

Per la costruzione degli enti immobiliari in esame sono state rilasciate dal Comune di Torino la concessione edilizia n. 1408 in data 18/12/1991 e le varianti n. 629/93 in data 23/8/1993, n. 373/95 in data 23/5/1995, n. 439/95 in data 22/7/1995, nonché tutte le varianti a queste successive, seguite da autorizzazione edilizia n. 451 in data 20/4/2000 e che in data 20/5/1999 (permesso 105/99 protocollo edilizio 1998/02/6605) è stata rilasciata l'abitabilità-agibilità.

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame è stato depositato con atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 1/4/1998, repertorio 36314, registrato

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugigliando@mlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

a Torino il 20/4/1998 al numero 7363 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1 in data 29/4/1998 ai numeri 10578/7007, successivamente modificato con atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 13/7/1998, repertorio 36637, registrato a Torino il 29/7/1998 al numero 14398 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1 in data 5/8/1998 ai numeri 22502/14707.

### DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo sono ubicate nel complesso sito

Trattasi di posti auto in autosilos, siti nel centro della Città, con accesso dal piano stradale, portone principale di ingresso ad apertura automatica comandabile a distanza; l'accesso al parcheggio nelle ore di traffico di punta potrebbe creare disagi, tenuto conto della carreggiata ristretta tipica del centro storico cittadino. Sono stati segnalati tempi di attesa un po' lunghi (da alcuni utenti del sito), specie se vi sono due o più automobili in attesa.

### LIMITAZIONI DELL'UTILIZZO DEI POSTI AUTO IN AUTOSILO

Si rende noto che le autovetture parcheggiabili nell'autosilo meccanizzato, in funzione dei dati reperiti nella documentazione fornita in merito dai rappresentanti [REDACTED] non dovranno superare le seguenti dimensioni:

- lunghezza tra l'asse ruote anteriore ed il fronte anteriore centimetri 110 (centodieci), tra l'asse ruote anteriore ed il fronte posteriore centimetri 430 (quattrocentotrenta);
- larghezza centimetri 205 (duecentocinque), compresi gli specchietti laterali;
- altezza al primo livello sotterraneo meccanizzato centimetri 190 (centonovanta), compresi eventuali portapacchi ed antenne;
- altezza agli altri livelli sotterranei meccanizzati centimetri 170 (centosettanta), compresi eventuali portapacchi ed antenne;

Inoltre si segnala che il peso massimo delle autovetture non dovrà essere superiore a chilogrammi 2000 (duemila).

Si dà atto che negli atti di vendita già stipulati in precedenza relativi ad altri posti auto siti nel medesimo autosilo, le parti acquirenti hanno manlevato espressamente la società venditrice da ogni responsabilità - in merito al mancato uso dei posti auto ed al conseguente mancato uso delle autovetture - che possa verificarsi qualora il funzionamento del meccanismo traslo-elevatore subisca delle fermate per rotture, per esigenze manutentive o per mancanza di energia elettrica.

Poichè l'autosilo in oggetto è dotato di impianto meccanico ed elettronico di parchemento a mezzo del quale un traslo-elevatore preleva gli autoveicoli dal piano terreno per il loro deposito nei primi posti auto liberi ed ai fini della ottimizzazione dei tempi di funzionamento dell'impianto, le parti acquirenti, per sé ed aventi causa, dovranno acconsentire che i propri posti auto vengano utilizzati anche dai proprietari e/o conduttori dei restanti posti auto dell'autosilo.

### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

Giudizio sullo stato	In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo,
----------------------	--

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie  
via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)  
tel. cell. 380-42.54.618  
e-mail: quaservice@yahoo.it

di conservazione e manutenzione generale	tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto di stima sono da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).
--	--

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]	
	Min	Max
BOX	3.500,00	3.900,00

In merito a tali dati emero grafici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

### STATO DI FATTO, TIPOLOGIA, IDENTIFICATIVI CATASTALI, SIGLE, NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La stima del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati i nominativi di eventuali promissari, le tipologie edilizie, la sigla identificativa, il prezzo di listino applicato dalla società, il costo di costruzione di ciascuna unità immobiliare in esame (indicati dai rappresentanti aziendali, oltre alle stime di valore minimo e massimo (determinate tramite applicazione di opportuni coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni, per tener conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti).

Nomin. promiss.	Tipologia	Unità immob. sigla	Listino finito [€]	Costo costruzione [€]	Stima valore minimo più probabile	Stima valore massimo più probabile
					[€]	[€]
LIBERO	p.a. in autosilos	G34, (sub 25)	15.000,00	31.620,52	13.000,00	15.000,00

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mlink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	--

LIBERO	p.a. in autosilos	G35 (sub 26)	15.000,00	31.620,52	13.000,00	15.000,00
LIBERO	p.a. in autosilos	G52 (sub 35)	15.000,00	31.620,52	13.000,00	15.000,00
LIBERO	p.a. in autosilos	G60 (sub 44)	15.000,00	31.620,52	13.000,00	15.000,00
LIBERO	p.a. in autosilos	G63 (sub 136)	15.000,00	31.620,52	13.000,00	15.000,00
LIBERO	p.a. in autosilos	G72 (sub 144)	15.000,00	31.620,51	13.000,00	15.000,00
			<b>Totale stima valore minimo più probabile [€]</b>		<b>78.000,00</b>	
			<b>Totale stima valore massimo più probabile [€]</b>			<b>90.000,00</b>

### IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

**Ipoteca volontaria** di lire 23.448.000.000 iscritta in data 08-08-1998 ai numeri 23140/5397  
a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da atto di mutuo di lire 11.724.000.000 per capitale a rogito notaio Felice Rossi in data 13-07-1998 repertorio 41990.

Tale formalità colpisce gli immobili in Torino, via Bogino, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1280 (già foglio 213) numero 62 (già numero 9) subalterno 136 e al Foglio 1280 (già foglio 213) numero 63 (già numero 13) subalterni 25-35-44.

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

\*\*\*\*\*

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugigliando@mcmlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

**Enti immobiliari in TORINO - via PIANEZZA n° 27/A - n° 33/B - n° 35/A - n° 41/A**

**- n° 3 alloggi e n° 3 box - in parte locati (vedasi note)**

### TITOLARITA'

Gli enti immobiliari oggetto di stima sono attualmente intestati alla [REDACTED]

### PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti [REDACTED] in virtù di atto di acquisto dalla società [REDACTED] rogito notaio Antonio Maria Marocco in data 19/12/2007 repertorio numero 143522/63374 registrato a Torino il 28/12/2007 al numero 35032 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 3/1/2008 ai numeri 311/209.

### DATI AMMINISTRATIVI

Si dà atto che per la costruzione del compendio immobiliare nel quale sono ubicati gli enti immobiliari in esame sono stati rilasciati dal Comune di Torino i permessi di costruire numeri 22/c/2004 - 23/c/2004 - 24/c/2004 e 25/c/2004 in data 15/6/2004 e che sono state presentate al Comune di Torino in data 12/4/2006 denunce di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6/6/2001 numero 380 come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 301/02, protocollate ai numeri 2006-9-4826, 2006-9-4833, 2006-9-4836 e 2006-9-4831 (in variante a protocollo 2003/15/11080 del 15/6/2003);

- che alle suddette denunce sono state allegare relazioni tecniche asseverate - in data 6/4/2006 dagli architetti Franco Fusari e Sergio Manzone, con studio in Torino, Via Baretto 46, dalle quali si evince che il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli di alcun tipo che ne ostacolano l'alienazione;

- che il Comune di Torino nei trenta giorni successivi alle denunce non ha comunicato alcuna eccezione né richiesta di integrazione;

- sono inoltre state rilasciate dalla Città di Torino autorizzazioni di agibilità ai numeri 365-366-367 e 368, tutte in data 18/11/2008.

### CONVENZIONI EDILIZIE

Nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana Spina 3 della Città di Torino è stata stipulata Convenzione con atto a rogito Notaio Placido Astore in data 14/7/1999 repertorio numero 353327/43634 registrato a Torino il 29/7/1999 al numero 13455, modificata ed integrata con atti a rogito del medesimo notaio in data 22/1/2002 repertorio numero 369577/46401 registrato a Torino il 31/1/2002 al numero 1246 ed in data 29/12/2003 repertorio 384695/48275 registrato a Torino in data 7/1/2004 al numero 82;

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame è stato depositato con atto a rogito notaio Ganelli in data 26/10/2006 repertorio numero 7945/5287 registrato

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 10/11/2006 al numero 23627 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 1 in data 13/11/2006 ai numeri 58233/34887.

### DATI CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

- Foglio 1156 numero 484 subalterno 24, Via Pianezza 27/A, piano T, interno 40, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 15, rendita catastale euro 154,94;
- Foglio 1156 numero 482 subalterno 110, Via Pianezza 35/A, piano T-7, interno J7 scala 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 1.071,65;
- Foglio 1156 numero 482 subalterno 32, Via Pianezza 41/A, piano T, interno 16, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, rendita catastale euro 133,25;
- Foglio 1156 numero 484 subalterno 135, Via Pianezza 33/B, piano T-7, interno M7 scala 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 1.071,65;
- Foglio 1156 numero 484 subalterno 138, Via Pianezza 33/B, piano T-8-9, interno M8 scala 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita catastale euro 857,32;
- Foglio 1156 numero 482 subalterno 39, Via Pianezza 41/A, piano T, interno 23, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 15, rendita catastale euro 133,25.

### DESCRIZIONE e STATO DEI BENI, CONTESTO DI ZONA, SERVIZI

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del complesso sito nel Comune di Torino, Via Pianezza civici numeri 21/4 - 25 - 27 - 33/A - 33/B - 35/A - 35/B - 41 e 43 (accessi carrai ai civici numeri 25/A - 27/A - 41/A e 43/A), insistente su terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.094 (cinquemilanovantaquattro) censito al Catasto Terreni giusta denuncia di cambiamento, modello 3SPC, numero 405807 registrata in data 11/10/2005, al Foglio 1156 particelle 482 - 483 et 484 (rispettivamente già particelle 470 - 471 et 472); il tutto posto fra le coerenze generali: Via Pianezza, particelle 473 a due lati (proprietà Città di Torino) e particella 480 dello stesso foglio.

Detto complesso, compreso nel Programma di Riqualficazione Urbana Spina 3, è costituito da un corpo di fabbricato, servito da nove scale, elevato parte a sette piani fuori terra, parte ad otto piani fuori terra, parte a nove piani fuori terra e parte a dieci piani fuori terra, ad uso civile abitazione, cantine ed autorimesse private.

Gli enti immobiliari oggetto della stima sono costituiti da n° 3 alloggi e da n° 3 box auto, in un fabbricato di edilizia residenziale di recente edificazione.

Essi non sono stati visionati nell'interno per oggettive difficoltà di accesso in quanto occupati, tuttavia dall'esame esterno del fabbricato e della documentazione fornita, nonché dal fatto che trattasi di immobili di recente costruzione, possono ipotizzarsi caratteristiche costruttive normali.

contesto economico-sociale	In merito al contesto economico-sociale della zona ove hanno sede i beni immobili in oggetto, si può dichiarare che trattasi di zona a destinazione residenziale.
----------------------------	---

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---	--

contesto ambientale	In merito al contesto ambientale della zona ove hanno sede i beni immobili in oggetto, si può dichiarare che sussiste una prevalenza di edifici a destinazione residenziale, realizzati in parte a partire dagli anni Sessanta, in parte più recenti.
servizi e collegamenti	In merito ai servizi e collegamenti attivi nella zona ove hanno sede i beni immobiliari in oggetto, si può dichiarare che la zona è servita dai mezzi pubblici.
viabilità	La viabilità nei pressi dei beni immobili in oggetto risulta essere buona.

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo sono state le seguenti:

- il fabbricato ove sono site le unità immobiliari in oggetto – di aspetto gradevole e rivestito in gran parte in paramano – è stato realizzato in zona “Spina 3”, presso l’area conosciuta come “ex-Paracchi” (ove avevano sede i bassi fabbricati presso i quali si producevano i tappeti dell’omonima ditta);
- il complesso residenziale è composto (considerando le varie scale) da un centinaio di unità; la zona è oggi prevalentemente residenziale, in parte riqualificata, mentre la restante parte è stata edificata in buona parte a partire dagli anni Settanta; l’ingresso principale è realizzato mediante un accesso colonnato aperto sui due lati del fabbricato, pavimentato mediante sanpietrini;
- il fabbricato realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi o in predalles, tamponamenti in calcestruzzo o mattoni semipieni a cassa vuota, coperuta a falde con manto in tegole, pavimenti in palchetto o in ceramica, rivestimenti in ceramica nei servizi, rivestimenti parziali in cucina, serramenti esterni in legno verniciato, porte interne in legno verniciato;
- si segnala la presenza di ampie aree verdi pubbliche, poste sul retro del fabbricato, site fra quest’ultimo ed il fiume Dora;
- l’alluvione ad inizio anni duemila aveva colpito il sito, che poi è stato messo in sicurezza mediante opere di contenimento delle rive del fiume;
- l’atrio principale di ingresso a ciascuna scala è realizzato con pavimentazione in marmo, pareti rivestite in parte mediante specchi (su un lato); si segnala la presenza di scale in marmo e di un ascensore per scala, avente portata massima 480 kg, 6 persone;
- gli appartamenti sono dotati di finestre e/o balconi con ringhiere metalliche, serramenti, tapparelle in plastica; sono dotati di terminali di riscaldamento a radiatori, con caldaia murale individuale a gas; i misuratori gas sono ancora posti al piano, mentre i misuratori dell’energia elettrica sono siti in batteria, in locali dedicati;
- le cantine ed i box sono stati realizzati a raso (non interrati); in particolare i box sono completi di impianto illuminazione, emergenza ed antincendio; la corsia di accesso ha larghezza adeguata (circa 6 metri); sono dotati di serranda basculante manuale; il portone carraio di accesso automatico marca FAAC è completamente aerato.

Le unità immobiliari in esame sono le seguenti:

- in Torino, Via Pianezza 35/A - scala 4 - alloggio distinto al Catasto dei Fabbricati al F. 1156 n° 482 sub. 110

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugigliando@mclink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- al piano settimo (8<sup>^</sup> fuori terra): alloggio distinto con la sigla "J7" nella planimetria del relativo piano contenuta nel regolamento di condominio citato, composto da ingresso su soggiorno con cucina, due camere, disimpegno, bagno, due balconi, con annessa cantina distinta con il numero 7 sita al piano terreno.

Detta unità immobiliare è stata dichiarata dai rappresentanti dell'Impresa essere locata al sig. [REDACTED]

- in Torino, Via Pianezza 33/B - scala 5 - alloggio distinto al Catasto dei Fabbricati al F. 1156 n° 484 sub. 135

- al piano settimo (8<sup>^</sup> fuori terra): alloggio distinto con la sigla "M7" nella planimetria del relativo piano contenuta nel regolamento di condominio citato, composto da ingresso su soggiorno, una camera, cucina, disimpegno, bagno, due balconi, con annessa cantina distinta con il numero 13 sita al piano terreno.

Detta unità immobiliare è stata dichiarata dai rappresentanti dell'Impresa essere locata al sig. [REDACTED]

- in Torino, Via Pianezza 33/B - scala 5 - alloggio distinto al Catasto dei Fabbricati al F. 1156 n° 484 sub. 138

- al piano ottavo (9<sup>^</sup> fuori terra): alloggio distinto con la sigla "M8" nella planimetria del relativo piano contenuta nel regolamento di condominio citato, composto da ingresso su soggiorno con cucina, una camera, disimpegno, bagno, due balconi, con annesso terrazzo al piano superiore e con annessa cantina distinta con il numero 14 sita al piano terreno.

Si dà atto che, giusta l'art. 2 del regolamento di condominio, il terrazzo soprastante l'alloggio in oggetto, a cui si accede attraverso apposita scaletta a chiocciola, è gravato di servitù di uso esclusivo perpetuo a favore dell'alloggio sopra descritto.

Detta unità immobiliare è stata inizialmente dichiarata dai rappresentanti dell'Impresa essere locata ai sigg. [REDACTED] (contratto tuttavia che risulta disdettato a partire dal 01-06-2012).

- in Torino, Via Pianezza 41/A - box distinto al Catasto dei Fabbricati al F. 1156 n° 482 sub. 32

- al piano terreno (1<sup>^</sup> fuori terra): box auto distinto con il numero 16 nella planimetria del relativo piano contenuta nel regolamento di condominio citato.

Detta unità immobiliare è stata inizialmente dichiarata dai rappresentanti dell'Impresa essere locata ai sigg. [REDACTED] (contratto tuttavia che risulta disdettato a partire dal 01-06-2012).

- in Torino, Via Pianezza 41/A - box distinto al Catasto dei Fabbricati al F. 1156 n° 482 sub. 39

- al piano terreno (1<sup>^</sup> fuori terra): box auto distinto con il numero 23 nella planimetria del relativo piano contenuta nel regolamento di condominio citato.

Detta unità immobiliare è stata dichiarata dai rappresentanti dell'Impresa essere libera.

- in Torino, Via Pianezza 27/A - box distinto al Catasto dei Fabbricati al F. 1156 n° 484 sub. 24

- al piano terreno (1<sup>^</sup> fuori terra): box auto distinto con il numero 40 nella planimetria del relativo piano contenuta nel regolamento di condominio citato.

Detta unità immobiliare è stata dichiarata dai rappresentanti dell'Impresa essere locata al sig. [REDACTED]

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---	--

**STATO DI FATTO, IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, NOMINATIVI CONDUTTORI**

Nella seguente tabella sono riportati l'indirizzo, lo stato locativo del bene, la tipologia edilizia (libera o convenzionata), i nominativi dei conduttori, le tipologie edilizie, gli identificativi catastali, le sigle che contraddistinguono le diverse unità immobiliari, dati indicati dai rappresentanti della Committente.

Indirizzo	Stato del bene	Libera Convenz.	Nominativo conduttore	tipologia	Unità imm.ri
					sigla
Via Pianezza 35/A	locato	C	[REDACTED]	Alloggio	J7
Via Pianezza 33/B	locato	L	[REDACTED]	Alloggio	M7
Via Pianezza 33/B	locato	L	[REDACTED] (disdettato)	Alloggio	M8
Via Pianezza 27/A	locato	L	[REDACTED]	Box	40
Via Pianezza 41/A	locato	L	[REDACTED] (disdettato)	Box	16
Via Pianezza 41/A	libero	L	//	Box	23

Nota bene) in base a quanto comunicato dai rappresentanti aziendali, il contratto di locazione per l'unità immobiliare stipulato a suo tempo con i Sigg. [REDACTED] è stato disdettato a partire dal 01-06-2012. -

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]	
	Min	Max
alloggio (civile)	1.700,00	2.500,00
box	2.500,00	2.950,00

In merito a tali dati emergografici, si vedano anche le indicazioni espresse dai sottoscritti nella prima parte della presente relazione (specie al capitolo "Analisi del mercato immobiliare").

**GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO**

Giudizio sullo stato di conservazione e	In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle
---	--

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mlink.it

**Studio Ing. RENI**

Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

manutenzione  
generale

finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto di stima sono da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).

### NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE

La stima del valore più probabile dei beni immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Per quanto riguarda le superfici commerciali indicate dai rappresentanti dell'Impresa, i sottoscritti hanno proceduto ad un controllo con verifiche eseguite sulle base delle planimetrie catastali, riscontrando una differenza non trascurabile (forse dettata dal fatto che i balconi, di ampia metratura, sono stati considerati al 50% anziché in percentuali minori, come di prassi).

Si è pertanto provveduto ad indicare nella tabella n° 01, alla colonna "superficie commerciale", le superfici calcolate dagli scriventi. In particolare i balconi dei subalterni 110 e 135 sono stati conteggiati per un terzo (1/3), in quanto di ampia superficie. Per il subalterno 138, invece, i balconi sono stati conteggiati al cinquanta per cento (50%), mentre il terrazzo sito al piano nono, avente superficie di ben 35 mq, è stato conteggiato al dieci per cento (10%).

In merito al valore unitario attribuito alle superfici commerciali (come sopra calcolate) indicato nella tabella n° 02, si precisa che per l'unità sigla "M8" (sub 138) sita all'ultimo piano è stato attribuito un valore unitario leggermente superiore (oltre il 10% in più) rispetto a quello dei piani sottostanti.

Nelle due seguenti tabelle sono riportati - rispettivamente la sigla identificativa, il subalterno catastale, la superficie commerciale, il prezzo di listino applicato dalla società, il costo di costruzione, il canone di locazione, la rendita derivante dal canone di locazione per ciascuna unità immobiliare, indicati dai rappresentanti dell'Impresa. Inoltre nella tabella che segue sono stati indicati i valori unitari di stima e le stime del valore minimo e massimo (determinati tramite applicazione dei valori unitari e di opportuni coefficienti di riduzione del valore teorico dei beni, per tener conto delle considerazioni ed ipotesi sin qui espresse dai sottoscritti).

Unità imm.ri VIA PIANEZZA			Prezzo listino finito	Costo costruzione	Canone di locazione	rendita da canone locazione
SIGLA	sub	Sup. Comm. [mq]	[€]	[€]	[€/anno]	[%]
J7 (conv.)	110	77,00	130.550,00	149.802,46	4.555,00	3,49%
M7	135	77,00	166.000,00	221.525,19	8.400,00	5,06%
M8	138	57,00	211.000,00	173.807,57	Libero	0,00%

dott. arch. geom. GUIDO <b>FUGIGLANDO</b> libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28 E-mail: fugiglando@mcmlink.it	<b>Studio Ing. RENI</b> Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it
--	--

40	32	-	24.000,00	27.539,32	//	//
16	39	-	24.000,00	27.539,32	//	//
23	24	-	24.000,00	27.539,32	//	//
Totale [€]			579.550,00	627.753,18	//	//

TABELLA N° 02								
Unità imm.ri VIA PIANEZZA			Prezzo listino finito	valore unitario (ipotesi)	stima valore unitario minimo	stima valore unitario massimo	Totale stima valore minimo più probabile	Totale stima valore massimo più probabile
SIGLA	sub	Sup. Comm. [mq]	[€]	[€/mq sup. comm.] o [€/box]	[€/mq]	[€/mq]	[€]	[€]
J7 (conv.)	110	77,00	130.550,00	1.695,45	1.500,00	1.600,00	115.500,00	123.200,00
M7	135	77,00	166.000,00	2.155,84	1.900,00	2.200,00	146.300,00	169.400,00
M8	138	57,00	211.000,00	2.100,00	2.000,00	2.300,00	114.000,00	131.100,00
40	32	-	24.000,00	16.000,00			15.000,00	17.000,00
16	39	-	24.000,00	16.000,00			15.000,00	17.000,00
23	24	-	24.000,00	17.000,00			13.000,00	15.000,00
Totale [€]			579.550,00					
							418.800,00	472.700,00

Nota bene: il sub 110 (alloggio sigla "J7") é in edilizia convenzionata.

Nota bene) in base a quanto comunicato dai rappresenatnti aziendali, il contratto di locazione per l'unit  immobiliare sigla "M8" stipulato a suo tempo con i S[redacted] é stato disdettato a partire dal 01-06-2012.

Le stime degli enti immobiliari in esame (site in via Pianezza), applicando gli opportuni arrotondamenti, risulteranno dunque le seguenti:

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mlink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	--

<p>Totale stima valore minimo più probabile [€]</p>	<p>Totale stima valore massimo più probabile [€]</p>
<p>419.000,00</p>	<p>472.000,00</p>

**IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visite ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Torino 1, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

**Ipoteca volontaria di € 18.000.000,00** iscritta in data 16-02-2005 ai numeri 6211/1328

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da atto di mutuo di € 9.000.000,00 per capitale a rogito notaio Andrea Ganelli in data 15-02-2005 repertorio 2965/1818.

Tale formalità colpisce gli immobili in Torino, via Pianezza 33/B, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1156 numero 484 subalterni 135-138 e via Pianezza 35/A, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1156 numero 482 subalterno 110.

\*\*\*\*\*

**Ipoteca giudiziale di € 200.000,00** iscritta in data 01/08/2012 ai numeri 25661/3398

a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo di € 169.317,47 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 11/6/2012 repertorio 7648/2012.

Tale formalità colpisce diverse unità immobiliari, tra cui quelle in Torino, Via Pianezza 41/A, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 1156 numero 482 subalterni 32 e 39 - in Torino, Via Pianezza 27/A, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 1156 numero 484 subalterno 24 - in Torino, Via Pianezza 35/A, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 1156 numero 482 subalterno 110 - in Torino, Via Pianezza 33/B, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 1156 numero 484 subalterni 135 e 138.

\*\*\*\*\*

Torino, li 31/12/2012

I professionisti

arch. Guido Fugiglando

*Guido Fugiglando*

[REDACTED] idotto-Lagrange-Bellezia-Appello-Pavone-Bogino-Pianezza) DEF 31.12.12.doc