

Fallimento n° 442/2015

**XXXXX XXXXXXXX S.p.A.
Impresa Generale
di Costruzione Impianti**

G.D.: Presidente Dott.ssa Vittoria NOSENGO

Curatore: Dott. Alberto ABBATE

**11° STRALCIO
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI N. 18 LOCALI
AD USO AUTORIMESSA E N. 1 POSTO AUTO
SITI IN TORINO - VIA ENVIE N. 8/A**

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

A seguito del predetto mandato peritale, dopo avere predisposto:

- ✚ primo stralcio di relazione peritale depositato in data 28 luglio 2017 sul valore delle entità immobiliari ubicate in Pianezza (TO) - Via Jaquerio n. 22 (Lotto 1), Torino - Via Bogino n. 11 (Lotti 2 e 3),

Loano (SV) - Via dei Pontassi (Lotti 4 e 5) e Torino - Via Envie n. 8/A (Lotti da 6 a 15);

- ✚ secondo stralcio di perizia in data 23 marzo 2018, relativo ad un'unità abitativa e ad un locale autorimessa ubicati nel comune di Pianezza (TO), individuate come Lotto 17 e ad un immobile commerciale ubicato nel comune di Beinasco (TO), individuato come Lotto 18;
- ✚ terzo stralcio di perizia in data 7 maggio 2018, relativo ad un fabbricato già adibito a collegio ubicato in comune di Verbania, individuato come Lotto 19;
- ✚ quarto stralcio di perizia in data 4 giugno 2018, relativo ad un fabbricato produttivo ubicato in comune di Pianezza (TO), individuato come Lotto 16,
- ✚ quinto stralcio di perizia in data 9 marzo 2019, relativa ad un'area edificabile ubicata in comune di Treviso, individuata come Lotto 20,
- ✚ sesto stralcio di perizia in data 7 giugno 2019, relativa a n. 38 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 21 a 58;
- ✚ settimo stralcio di perizia in data 9 febbraio 2023, relativa ad ulteriori n. 9 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 59 a 67;
- ✚ ottavo stralcio di perizia in data 6 settembre 2023, relativa ad ulteriori n. 19 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 68 a 86;
- ✚ nono stralcio di perizia in data 17 gennaio 2024, relativa ad ulteriori

n. 17 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 87 a 103;

✚ decimo stralcio di perizia in data 18 giugno 2024, relativa ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 104 a 121,

oltre ad una relazione di perizia estimativa in data 12 gennaio 2019 sul valore di entità immobiliari ubicate nel comune di Laveno Mombello (VA), il sottoscritto procede - con il presente undicesimo stralcio - ad una ulteriore perizia relativa a n. 18 locali ad uso autorimessa e n. 1 posto auto coperto tutti ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, di seguito individuati come Lotti da 122 a 140.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

PREMESSA

Le entità immobiliari trattate nella presente relazione - in proprietà superficiaria della società fallita per la durata di anni 90 decorrenti dall'11.02.2008 e legate a vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) - sono tutte ubicate al secondo piano interrato del medesimo corpo di fabbrica; risultano pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutti gli immobili in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- vincoli;

- regolamento di Condominio;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- certificazione energetica;
- determinazione delle superfici commerciali;
- criterio estimativo.

- UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Condominio Enviepark.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Il corpo di fabbrica racchiudente le entità immobiliari in esame è una costruzione interrata censita al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1289, particella n. 881, comprendente:

- n. 280 locali ad uso autorimessa distinti con i subalterni da 4 a 168, da 173 a 178 e da 180 a 288;
- n. 5 posti auto coperti distinti con i subalterni da 169 a 172 e con il subalterno 179,

oltre a beni comuni non censibili individuati con il sub 1 (rampe ed aree di manovra), con il sub 2 (vani scala) e sub 3 (cavedi di aerazione, vani tecnici, terrapieni), in forza di Costituzione del 29.07.2010 Pratica numero TO0502118 (n. 5870.1/2010), successiva alla soppressione dell'area urbana censita al Foglio 80, particella n. 1848 sub 15 (Variazione del 16.07.2010 n. 45959.1/2010 prot. n. TO0469163). L'area urbana era stata costituita in

data 08.11.2007 con Denuncia n. 9240.1/2007 (protocollo n. TO0740014).

- COERENZE DEL FABBRICATO

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica racchiudente i locali autorimessa in esame - individuato con la particella n. 881 del Foglio 1289 - presenta le seguenti coerenze: particella n. 56 a due lati, Via Envie e Via Cumiana.

- TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

La costruzione racchiudente locali pertinenziali ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) venne realizzata su area urbana concessa in diritto di superficie dal Comune di Torino alle società XXXXX XXXXXXXX Società per Azioni - Impresa Generale di Costruzione Impianti siglabile XXXXX XXXXXXXX S.p.A. e AAAAA Costruzioni s.r.l. (poi trasformatasi in S.p.A.), riunite in Associazione Temporanea di Imprese (ATI), in forza di Convenzione a rogito Notaio Giulio Biino di Torino dell'11.02.2008, repertorio n. 22226/11293, registrata in Torino il 12.03.2008 al n. 5177 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 12.03.2008 ai numeri 11444/7692 ed ai numeri 11445/7693 e successivo atto modificativo a rogito stesso Notaio del 25.05.2010, rep. 27592/13808, registrato in Torino il 23.06.2010 al n. 9817 serie 1T e non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

La modifica venne stipulata in conseguenza delle variazioni del quadro economico dell'intervento dipendenti da variante al progetto originario, che prevedeva un aumento dei posti auto da 263 a 291 (da Catasto: 285).

Come si rileva dal citato atto Notaio Biino dell'11.02.2008, la "*convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie nel sottosuolo e sul*

suolo, per quanto riguarda le parti emergenti, dell'area pubblica sita in Torino, Via Envie e Via Cumiana [...] per la realizzazione di parcheggio pertinenziale nel sottosuolo dell'area stessa". Come previsto dall'art. 2 della predetta Convenzione, "per consentire la realizzazione del parcheggio, la Città di Torino costituisce in favore del Concessionaria [...] il diritto di superficie nel sottosuolo dell'area che sarà occupata dal manufatto e dalle rampe di accesso e di uscita e sul suolo per quanto riguarda i fabbricati emergenti per i collegamenti pedonali verticali".

Il diritto di superficie venne costituito per la durata di anni 90 dalla sottoscrizione della suddetta Convenzione (11.02.2008) "ed è rinnovabile alla sua scadenza, previa intesa tra le parti. Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, ivi compresi quelli realizzati nel corso della concessione, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito ed installato dal predetto Concessionario o dai suoi aventi causa nell'area oggetto del diritto di superficie, diverranno 'de jure' di proprietà della Città al momento della estinzione del diritto di superficie senza corrispettivo alcuno".

Successivamente:

- con verbale di assemblea straordinaria dei soci della AAAAA Costruzioni s.r.l., rogito Notaio Biino del 16.12.2008, rep. 24417/12354, registrato in Torino il 30.12.2008 al n. 23684 serie 1T venne deliberata la trasformazione della AAAAA Costruzioni da s.r.l. a S.p.A.;
- con atto di fusione a rogito Notaio Biino del 14.05.2012, repertorio n. 31642/15994, registrato in Torino il 18.05.2012 al n. 5584 serie 1T, la AAAAA Costruzioni S.p.A. venne incorporata nella BB.BBB. s.r.l.

- Impresa Generale di Costruzioni - Restauro - Conservazione siglabile BB.BBB. s.r.l. (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 21.05.2012 ai numeri 16283/12309); contestualmente, quest'ultima società si trasformò in società per azioni sotto la denominazione sociale BBBBBB S.p.A. Impresa Generale di Costruzioni - Restauro - Conservazione siglabile BBBBBB S.p.A. (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 21.05.2012 ai numeri 16284/12310);
- con atto di fusione a rogito Notaio Biino del 22.12.2014, repertorio n. 36507/18255, registrato in Torino il 29.12.2014 al n. 20027 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 30.12.2014 ai numeri 39510/29847, le società XXXXX XXXXXXXX S.p.A. ed BBBBBB S.p.A. vennero fuse per incorporazione della BBBBBB S.p.A. nella XXXXX XXXXXXXX S.p.A.

- VINCOLI

Con il citato atto a rogito Notaio Giulio Biino dell'11.02.2008, repertorio n. 22226/11293 (cfr. capitolo "Titoli di provenienza delle entità immobiliari"), le concessionarie XXXXX XXXXXXXX S.p.A. e AAAAA Costruzioni s.r.l. dichiararono di "assoggettare a vincolo di inscindibilità il rapporto pertinenziale, costituito ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni (legge Tognoli), tra le autorimesse private che verranno realizzate nel sottosuolo dell'area [...] acquistata in diritto di superficie, come individuata all'ART. 2 le porzioni immobiliari al cui servizio saranno rispettivamente adibite [...] obbligandosi "a perfezionare gli atti di cessione dei boxes

inserendovi apposita clausola di assoggettamento al vincolo pertinenziale perpetuo dei box stessi alle porzioni immobiliari di rispettiva proprietà dei cessionari. Il vincolo non potrà essere modificato né revocato senza il preventivo consenso della Città di Torino" (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 12.03.2008 ai numeri 11444/7692).

Le autorimesse oggetto della presente relazione sono quindi da considerarsi pertinenziali e, come tali, sono acquistabili solo da soggetti che possiedono entità immobiliari nel territorio comunale già di loro proprietà, tali da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento del Condominio Enviepark venne depositato con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino in data 24.11.2010, rep. 28537/14304, registrato in Torino il 23.12.2010 al n. 8195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 23.12.2010 ai numeri 47344/32217. L'art. 3 precisa che *"la sosta dei veicoli nel parcheggio superficiale è di esclusiva competenza della Città di Torino. Non è consentito l'accesso all'autorimessa di veicoli di qualunque tipo aventi massa massima superiore ai 35q. Al terzo piano interrato è ammesso un limite di massa massima di 60q, se esiste in gamma veicolo una versione analoga omologata anche a 35q. Non è ammesso l'utilizzo di pneumatici chiodati e/o catene da neve all'interno dell'autorimessa, inclusa la rampa di accesso [...]. La ricarica di veicoli elettrici deve essere autorizzata dall'Assemblea condominiale e disposta per ogni utenza, con contatore indipendente da quello condominiale.*

Il condomino che lo richieda, dovrà dimostrare che l'impianto sia tecnicamente possibile ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, anche utilizzando parti comuni ma senza arrecare danno e/o pregiudizio eccessivi alle stesse e/o ad altri condomini".

L'art. 5 stabilisce che "i box/posti auto non potranno essere venduti se non unitamente all'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza, eccezion fatta per il caso in cui ciò venga espressamente consentito dal Comune di TORINO e fatte eventualmente salve eventuali nuove disposizioni di legge".

Come previsto dall'art. 10, è vietato l'utilizzo in generale di dispositivi di sollevamento per il ricovero di due autoveicoli. L'uso è ammesso se sono verificate le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti.

Le quote millesimali spettanti a ciascuna entità immobiliare verranno indicate nella trattazione dei singoli Lotti della presente relazione.

La Curatela ha trasmesso il riparto a consuntivo della gestione ordinaria 2023 ed il riparto (preventivo) della gestione ordinaria 2024, ove sono indicate le quote di spesa riferite a ciascuna delle entità immobiliari.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto il 4 ottobre 2024 sulle entità immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione:

1) ISCRIZIONE N.RI 34558/6541 del 17.09.2010 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi € 6.125.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario decennale di € 3.500.000,00 concesso con atto a rogito Notaio

Giulio Biino di Torino dell'08.09.2010, rep. 27990/14044, registrato in Torino il 17.09.2010 al n. 2551 serie 1T, a favore della CCCC CC CCCCCC CC CCCCC S.P.A., con sede in Fossano (CN), codice fiscale CCCCCCCCC, contro AAAAAA COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Saint Christophe (AO), codice fiscale AAAAAAAAAA e contro XXXXX XXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Pianezza (TO), codice fiscale AAAAAAAAAA.

L'iscrizione ipotecaria colpisce tutte le entità immobiliari (con l'eccezione di cui infra), tranne l'unità immobiliare censita al Fg. 1289, n. 881 sub 172.

A margine dell'iscrizione ipotecaria risultano:

- Annotazione di frazionamento in quota n.ri 36110/4782 del 30.09.2010;
- Annotazioni di restrizione di beni e comunicazioni di cancellazione di quota di ipoteca frazionata, riguardanti unità immobiliari alienate anteriormente alla dichiarazione di Fallimento e unità immobiliari alienate dalla Procedura fallimentare, oltre che i subalterni 54, 80 e 129 appresi all'attivo fallimentare.

2) TRASCRIZIONE N.RI 30130/21608 del 28.07.2016 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 8481/15 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 18.12.2015, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXX XXXXXXXX Società per Azioni - Impresa Generale di Costruzione Impianti, contro XXXXX XXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI - IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONE IMPIANTI, con sede in Pianezza (TO), codice fiscale XXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di

Torino sulle entità immobiliari riconducibili alla società fallita, risultano i seguenti titoli edilizi:

- > Permesso di Costruire n. 32/c/2008 del 19.09.2008 (Prot. n. 2008-15-1087), rilasciato per "*realizzazione di parcheggio pertinenziale, ai sensi della legge n. 122/89, di tre piani interrati per un totale di 257 box (263 posti auto) e sistemazione a parcheggio del piano terreno*";
- > Permesso di Costruire n. 20/c/2010 del 14.06.2010 (Prot. n. 2009-15-13276), rilasciato per "*variante in corso d'opera a P.C. n. 32/c/2008 prot. n. 2008/15/1087 consistenti in restringimento della struttura di circa cm 80, ribassamento del terzo piano interrato di cm 10, realizzazione di corsie cieche a doppio senso di marcia e aumento della superficie di parcheggio sviluppata sui tre piani interrati da 263 (duecentosessantatré) a 291 (duecentonovantuno), suddivisi in 90 posti auto al primo piano interrato, 94 al secondo piano interrato e 107 al terzo piano interrato. Al piano primo interrato, in aderenza al blocco scala C, realizzazione di servizio igienico allo stesso livello; in aderenza al blocco scala A realizzazione di locale tecnico; al terzo piano interrato realizzazione di vasca di accumulo acque meteoriche e relativo locale tecnico. Modifiche esterne consistenti in creazione di un'area a verde, diverso posizionamento di alcuni parcheggi per disabili e inserimento di griglie di aerazione. Modifiche alle aperture in tutti i gruppi scala (A-B1-B2-C)*".
- > D.I.A. Prot. n. 2010-9-11180 del 28.05.2010 presentata per modifiche al parcheggio, con lavori ultimati in data 07.07.2010 (certificato di collaudo finale e comunicazione di ultimazione lavori presentati in data 09.07.2010);
- > Certificato di Agibilità Parziale n. 109/2011 del 07.04.2011 (Protocollo

- n. 2010-2-15801), rilasciato per n. 9 box auto al primo piano interrato censiti al N.C.E.U. Foglio 1289, particella n. 881 subalterni 13, 22, 33, 34, 35, 44, 51, 68, 76;
- > Certificato di Agibilità Parziale n. 235/2012 del 27.08.2012 (Protocollo n. 2012-2-9568), rilasciato per n. 61 box auto censiti al N.C.E.U. Foglio 1289, particella n. 881, subalterni 4, 18, 25, 31, 40, 41, 47, 48, 49, 50, 61, 62, 63, 64, 67, 71, 72, 73, 74, 77, 80, 81, 84, 85, 88, 89, 90, 98, 99, 108, 109, 119, 122, 127, 136, 137, 138, 148, 149, 150, 151, 161, 162, 163, 164, 169, 170, 171, 174, 175, 176, 181, 183, 185, 189, 215, 224, 229, 230, 282 e 283;
- > Domanda di Agibilità Prot. n. 2014-2-17247 del 20.10.2014, presentata per tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 32/c/2008, dal successivo Permesso di Costruire in Variante n. 20/c/2010 e dalla D.I.A. in Variante Protocollo n. 2010-9-11180, tuttora sospesa.

Allo stato attuale tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione sono da considerarsi prive di agibilità.

Grava quindi - sul futuro aggiudicatario - la necessità di doversi rivolgere a professionista abilitato alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), assumendosi tutti i relativi costi, nessuno escluso o eccettuato, non potendo la Procedura nulla garantire in ordine alla possibilità di conseguire quanto richiesto con la citata Domanda di Agibilità Prot. n. 2014-2-17247.

L'aggiudicatario del posto auto coperto di seguito trattato come Lotto n. 140 dovrà inoltre provvedere, preventivamente, alla rimozione del basculante grigliato privo di titolo abilitativo edilizio.

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico acquisito in data 1° ottobre

2024, nel vigente P.R.G.C. le entità immobiliari ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, nell'Area Normativa a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico (attrezzature di interesse comune).

- DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate in zona semicentrale della città di Torino denominata, dall'OICT (Osservatorio Immobiliare della Città di Torino), "Microzona n. 31 - San Paolo", ambito urbano di carattere ambientale e documentario che si è sviluppato in seguito alla localizzazione di opifici industriali e presenta, pertanto, un tessuto edilizio che risale prevalentemente ai primi decenni del Novecento. L'area della microzona è influenzata dagli interventi di riqualificazione urbana innescati dalla Spina 1 e di mobilità sostenibile attuati con la realizzazione di un anello ciclabile in piazza Robilant. (fonte: nuovo OICT).

Le entità fanno parte di un parcheggio interrato realizzato negli anni 2008÷2010 in diritto di superficie su area di proprietà comunale, da destinare a pertinenza di immobili ai sensi della Legge n. 122/89 (legge Tognoli), posto a ridosso di un edificio polifunzionale che ospita il Commissariato San Paolo della Polizia di Stato, la Polizia Municipale, il Centro Civico della Circoscrizione 3 e l'Anagrafe distaccata.

La costruzione racchiude n. 285 box e posti auto coperti distribuiti su tre livelli interrati serviti da 5 scale, una delle quali dotata di ascensore.

Per quanto visionato, ciascun locale autorimessa si presenta chiuso con portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls lisciato, pareti in blocchi di cls non intonacati, soffitto in predalles, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

I locali autorimessa oggetto di stima hanno sostanzialmente le medesime dimensioni utili che - per suddivisione in gruppi omogenei - possono essere riassunte pari a circa:

- m 5,80x3,00x2,45 h per quelli al secondo piano interrato individuati con i numeri da 163 a 166;
- m 5,95x3,00x2,45 h per quelli al secondo piano interrato individuati con il numero 155, 157 e 158;
- m 5,95x3,00x2,60 h per quello al secondo piano interrato individuato con il numero 91;
- m 5,95x3,00x3,15/3,18 h per quelli al terzo piano interrato individuati con i numeri da 195 a 202;
- m 6,15x2,90/3,00x3,20 h per quello al terzo piano interrato individuato con il numero 203;
- m 5,70x3,00x3,20 h per quello al terzo piano interrato individuato con il numero 279,

con luce di ingresso di:

- m 2,65 x 2,20/2,25 h circa per tutti i locali del secondo piano interrato;
- m 2,65/2,70 x 2,70 h circa per tutti i locali del terzo piano interrato ad eccezione di quello individuato con il numero 279, che possiede luce di ingresso di m 2,35x2,60 h circa.

Quanto al posto auto coperto al secondo piano interrato, di seguito trattato come Lotto n. 140, il locale è risultato chiuso con basculante metallico grigliato¹ e ha dimensioni di m 5,80x3,50 circa e altezza di m 7,60 circa, con luce di ingresso di m 2,55 x 2,25 h circa. La parete al confine con il

¹ Manufatto non assentito da titolo abilitativo edilizio e quindi da rimuovere.

locale autorimessa n. 167 è stata realizzata in blocchi di cls non intonacati mentre la parete opposta, al confine con il posto auto p2, è in grigliato metallico.

Come segnalato in passato dall'Amministratore di Condominio e come rilevato dallo scrivente all'atto dei sopralluoghi, in alcuni locali vi sono alcune tracce di umidità così come in alcune aree localizzate delle corsie di manovra. Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari di cui trattasi non rientrano nelle categorie di immobili soggetti a certificazione energetica.

- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali, da intendersi comunque indicative, sono state desunte dalle visure catastali e sono state direttamente conteggiate dal Catasto secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, assumendo i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50 ed i muri in

comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

- CRITERIO ESTIMATIVO

Il criterio di stima normalmente adottato per la valutazione delle entità immobiliari che presentano caratteristiche analoghe a quelle trattate nella presente relazione è quello del valore di mercato ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Tuttavia, gli esiti dei diversi tentativi esperiti dalla Curatela per la vendita dei locali autorimessa ubicati nel medesimo condominio (trattati nel primo e nel sesto stralcio di perizia estimativa), caratterizzati da vari ribassi e conseguente dilazione nelle tempistiche di alienazione degli stessi, hanno indotto lo scrivente a ritenere non idoneo il canonizzato criterio estimativo sopra indicato (presumibilmente in conseguenza dell'elevato numero di immobili della medesima tipologia), individuando - per ciascuna entità immobiliare - un valore a corpo particolarmente incentivante in modo da potere catalizzare l'interesse di un maggior numero di soggetti interessati.

L'individuazione del ricercato valore, ampiamente (e negativamente) condizionato dalla elevata consistenza delle entità immobiliari di analoga tipologia - che di fatto determina una inevitabile "concorrenza interna" - viene assunto sulla base degli esiti delle più recenti vendite di simili immobili concluse dalla Procedura fallimentare dopo adeguata e rituale pubblicizzazione delle gare; tale assunto, va infatti a recepire puntualmente la reale appetibilità delle entità immobiliari, tenuto anche conto di tutte le particolari condizioni al contorno (riconducibili in particolare alla pertinenzialità ed alle elevata consistenza).

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni espresse nella sezione introduttiva, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle diciassette entità immobiliari in comune di Torino - Via Envie n. 8/A riconducibili alla società fallita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 122

Proprietà superficiaria

L.122 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.122 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "91", con una superficie catastale di mq 20.

L.122 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 93, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 136,65 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.122 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria

catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 93, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (rampa carraia), locale autorimessa sub 94, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e bene comune non censibile sub 2 (vano scala).

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 91, presenta le seguenti coerenze: rampa carraia, locale autorimessa n. 92, area di manovra e vano scala.

L.122 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,31/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 207,79;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 287,64.

L.122 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la

medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 122, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 123

Proprietà superficiaria

L.123 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.123 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "155", con una superficie catastale di mq 19.

L.123 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 157, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 18,

superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 136,65
ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla
XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per
la proprietà superficiaria per 1/1.

L.123 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 157, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 144, locale autorimessa sub 158, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 156.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 155, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 142, locale autorimessa n. 156, area di manovra e locale autorimessa numero 154.

L.123 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,31/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 203,70;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024

ammontano a complessivi € 281,82.

L.123 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 123, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 124

Proprietà superficiaria

L.124 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.124 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "157", con una

superficie catastale di mq 19.

L.124 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 159, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 136,65

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.124 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 159, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 146, locale autorimessa sub 160, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 158.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 157, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa n. 144, locale autorimessa n. 158, area di manovra e locale autorimessa n. 156.

L.124 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,31/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 203,70;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 281,82.

L.124 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 124, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 125

Proprietà superficiaria

L.125 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.125 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "158", con una superficie catastale di mq 19.

L.125 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 160, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 136,65

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.125 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 160, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 147, locale autorimessa sub 161, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 159.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento

di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 158, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 145, locale autorimessa n. 159, area di manovra e locale autorimessa n. 157.

L.125 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,31/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 203,70;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 281,82.

L.125 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989,

**n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 125,
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo
scrivente determinato in**

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 126

Proprietà superficiaria

L.126 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.126 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "163", con una superficie catastale di mq 20.

L.126 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 165, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 129,06 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.126 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 165, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 166, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione) e bene comune non censibile sub 2 (vano scala).

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 163, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa n. 164, cavedio di areazione e vano scala.

L.126 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,20/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 203,98;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 282,48.

L.126 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori

ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 126, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 127

Proprietà superficiaria

L.127 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.127 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "164", con una superficie catastale di mq 19.

L.127 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 166, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 129,06 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiale per 1/1.

L.127 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 166, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 167, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione) e locale autorimessa sub 165.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 164, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa n. 165, cavedio di areazione e locale autorimessa n. 163.

L.127 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,22/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a

- complessivi € 204,03;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 282,51.

L.127 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 127, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 128

Proprietà superficiaria

L.128 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.128 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "165", con una superficie catastale di mq 19.

L.128 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 167, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 129,06 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.128 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 167, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 168, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione) e locale autorimessa sub 166.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 165, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 166, cavedio di areazione e locale autorimessa numero 164.

L.128 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,22/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 200,52;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 277,53.

L.128 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 128, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

LOTTO N. 129

Proprietà superficiaria

L.129 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.129 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "166", con una superficie catastale di mq 19.

L.129 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 168, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 129,06

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.129 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 168, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 169, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione) e locale autorimessa sub 167.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento

di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 166, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, posto auto p4, cavedio di areazione e locale autorimessa n. 165.

L.129 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,22/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 200,52;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 277,53.

L.129 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità, della presenza di tracce di umidità localizzate nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 7.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 129, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 7.500,00

(euro settemilacinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 130

Proprietà superficiaria

L.130 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.130 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "195", con una superficie catastale di mq 19.

L.130 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 203, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.130 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 203, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 194, locale autorimessa sub 204, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 202.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 195, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 186, locale autorimessa n. 196, area di manovra e locale autorimessa n. 194.

L.130 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 204,15;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 282,06.

L.130 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori

ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 130, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 131

Proprietà superficiaria

L.131 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.131 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "196", con una superficie catastale di mq 19.

L.131 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 204, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiale per 1/1.

L.131 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 204, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 195, locale autorimessa sub 205, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 203.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 196, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 187, locale autorimessa sub 197, area di manovra e locale autorimessa n. 195.

L.131 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a

- complessivi € 204,15;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 282,06.

L.131 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 131, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 132

Proprietà superficiaria

L.132 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.132 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "197", con una superficie catastale di mq 19.

L.132 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 205, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.132 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 205, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 196, locale autorimessa sub 206, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 204.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 197, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 188, locale autorimessa n. 198, area di manovra e locale autorimessa n. 196.

L.132 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 204,15;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 282,06.

L.132 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 132, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

LOTTO N. 133

Proprietà superficiaria

L.133 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.133 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "198", con una superficie catastale di mq 19.

L.133 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 206, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.133 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 206, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 197, locale autorimessa sub 207, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 205.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento

di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 198, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 189, locale autorimessa n. 199, area di manovra e locale autorimessa n. 197.

L.133 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 211,74;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 292,87.

L.133 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989,

**n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 133,
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo
scrivente determinato in**

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 134

Proprietà superficiaria

L.134 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.134 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "199", con una superficie catastale di mq 19.

L.134 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 207, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.134 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 207, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 198, locale autorimessa sub 208, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 206.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 199, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 190, locale autorimessa n. 200, area di manovra e locale autorimessa n. 198.

L.134 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 211,74;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 292,87.

L.134 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori

ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 134, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 135

Proprietà superficiaria

L.135 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.135 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "200", con una superficie catastale di mq 19.

L.135 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 208, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiale per 1/1.

L.135 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 208, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 199, locale autorimessa sub 209, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 207.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 200, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 191, locale autorimessa n. 201, area di manovra e locale autorimessa n. 199.

L.135 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a

- complessivi € 211,74;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 292,87.

L.135 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 135, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 136

Proprietà superficiaria

L.136 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.136 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "201", con una superficie catastale di mq 19.

L.136 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 209, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.136 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 209, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 200, locale autorimessa sub 210, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 208.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 201, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 192, locale autorimessa n. 202, area di manovra e locale autorimessa n. 200.

L.136 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 211,74;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 292,87.

L.136 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, della presenza di tracce di umidità localizzate, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 7.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 136, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 7.500,00

(euro settemilacinquecento/00)

LOTTO N. 137

Proprietà superficiaria

L.137 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.137 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "202", con una superficie catastale di mq 19.

L.137 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 210, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.137 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 210, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 201, locale autorimessa sub 211, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 209.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento

di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 202, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 193, locale autorimessa n. 203, area di manovra e locale autorimessa n. 201.

L.137 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 211,74;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 292,87.

L.137 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989,

**n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 137,
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo
scrivente determinato in**

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 138

Proprietà superficiaria

L.138 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.138 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "203", con una superficie catastale di mq 21.

L.138 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 211, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 21, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.138 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 211, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione) a due lati, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 210 e locale autorimessa sub 201.

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 203, presenta le seguenti coerenze: cavedio di areazione a due lati, area di manovra, locale autorimessa n. 202 e locale autorimessa n. 193.

L.138 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,48/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,59/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 213,25;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 294,71.

L.138 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori

ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 138, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.500,00

(euro ottomilacinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 139

Proprietà superficiaria

L.139 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.139 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "279", con una superficie catastale di mq 20.

L.139 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 287, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 151,01 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiale per 1/1.

L.139 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 287, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 288, altra unità immobiliare, locale autorimessa sub 286 e bene comune non censibile sub 1 (area di manovra).

Con riferimento alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 279, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa n. 280, sottosuolo cortile Circoscrizione III, locale autorimessa n. 278 e area di manovra.

L.139 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,37/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a

- complessivi € 203,87;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 281,91.

L.139 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità, della presenza di diffuse tracce di umidità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 7.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 139, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 7.000,00

(euro settemila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 140

Proprietà superficiaria

L.140 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.140 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Posto auto coperto individuato con la sigla "p5", con una superficie catastale di mq 19.

L.140 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1289, particella n. 881 sub 172, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 117,13 ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. Impresa Generale di Costruzione Impianti per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.140 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 172, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 173, bene comune non censibile sub 3 (cavedio) e posto auto coperto sub 171.

Con riferimento alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento condominiale, l'immobile, individuato con la sigla p5, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa n. 167, cavedio e posto auto p2.

L.140 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 2,62/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,33/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 162,33;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 222,82.

L.140 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, della necessità che l'aggiudicatario provveda a sue spese alla rimozione del basculante grigliato privo di titolo abilitativo edilizio, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 5.000,00 il valore a corpo del posto auto coperto in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del posto auto coperto legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 140, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 5.000,00

(euro cinquemila/00)

ALLEGATI:

Oltre alla documentazione già allegata al primo, al sesto, al settimo, all'ottavo, al nono e al decimo stralcio di perizia, si allegano:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Stralci di elaborato planimetrico catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento sulla società fallita.
- Pianta piani secondo e terzo regolamento condominiale.
- Stralcio tabelle millesimali.
- Consuntivo spese condominiali anno 2023.
- Preventivo spese condominiali anno 2024.
- Estratto urbanistico aggiornato.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone a parziale evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 30 ottobre 2024

Il Perito